

ESTATUTOS

TÍTULO I - FORMA, OBJETO, DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO

ARTIGO 1.º - FORMA JURÍDICA

A Sociedade, objeto dos presentes, é uma sociedade civil de capital variável, que se rege pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, pelos artigos L.214-86 a L.214-120 e R.214-130 a R.214-160 do Código monetário e financeiro (CMF), pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros (RG AMF) e por todos os textos legais posteriores, bem como pelos presentes estatutos.

ARTIGO 2.º - OBJETO SOCIAL

A Sociedade tem como escopo:

- a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na Zona Euro. Para efeitos da referida gestão, pode proceder a obras de melhoria, e acessoriamente, de expansão ou de reconstrução; pode adquirir equipamentos e instalações necessários à utilização dos imóveis. Pode, por outro lado, alienar elementos de património imobiliário, desde que não os tenha adquirido tendo em vista a sua revenda e que tais alienações não se revistam de carácter habitual,
- a detenção de ações de sociedades de pessoas que não sejam admitidas à negociação no mercado e cujos investidores respondam pelo passivo para além das suas contribuições, cujos ativos sejam principalmente constituídos por edifícios adquiridos ou construídos tendo em vista o seu arrendamento, e cujos outros ativos sejam líquidos,
- a participação em sociedades civis de investimento imobiliário, em ações ou ações de organismos de investimento coletivo imobiliário (OPCI) ou organismos equivalentes de direito estrangeiro.

ARTIGO 3.º - DENOMINAÇÃO

Esta Sociedade tem como firma “CORUM Origin”.

ARTIGO 4.º - SEDE SOCIAL

A sede social situa-se no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França.

Poderá vir a ser transferida por simples decisão da Sociedade Gestora dentro do mesmo departamento francês ou para outro limítrofe, ou para qualquer outro local mediante decisão extraordinária dos detentores de participações.

ARTIGO 5.º - DURAÇÃO

O prazo de vigência da Sociedade é estabelecido em noventa e nove anos a contar do registo da Sociedade no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS), salvo em caso de dissolução antecipada e de prorrogação conforme o previsto nos presentes estatutos.

TÍTULO II - CAPITAL SOCIAL, AÇÕES

ARTIGO 6.º - CAPITAL SOCIAL

Cada investidor deve deter, no mínimo, uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

6.1 Capital social inicial

O capital social inicial é estabelecido em novecentos e cinquenta mil, setecentos e oitenta e seis euros (950 786€).

Encontra-se dividido em 1103 ações no valor unitário de 862 €, inteiramente realizadas.

- Essas ações são consideradas inalienáveis pelo prazo de três anos a contar da emissão do visto da AMF, ao abrigo do artigo L.214-86 do Código Monetário e Financeiro.

6.2 Capital social estatutário

O capital estatutário máximo é fixado em dois mil milhões trezentos e trinta e dois Euros (2 000 000 332 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que ele corresponda a esse montante máximo de dois mil milhões trezentos e trinta e dois Euros (2 000 000 332 €) através da criação de novas ações, sem que contudo lhe seja atribuída qualquer obrigação de atingir esse montante dentro de um prazo especificado.

O montante limite do capital social poderá ser modificado por decisão da Assembleia-geral Extraordinária de detentores de participações nas condições exigidas para as alterações aos estatutos.

6.3 Variabilidade do capital social

O capital efetivo da Sociedade, que consiste na parte do capital social estatutário efetivamente subscrita ou emitida em remuneração das contribuições dos detentores de participações, será suscetível de aumentar através de transferências sucessivas

efetuadas pelos detentores de participações ou da admissão de novos detentores, e de diminuir através do resgate total ou parcial das somas investidas por um ou mais detentores de participações, dentro dos limites das disposições legais e regulamentares.

6.4 Frações de participações

Por decisão da Sociedade Gestora, as ações podem ser divididas em décimos, centésimos, milésimos e décimos de milésimos designadas frações de ações.

As disposições dos estatutos que regulam a emissão, a transmissão e o resgate das ações são aplicáveis às frações de ações cujo valor será sempre proporcional à ação que estas representam. Todas as outras disposições dos estatutos relativas às ações são aplicáveis às frações de ações sem que seja necessário especificá-lo, salvo disposição em contrário.

ARTIGO 7.º - AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL

O capital social efetivo pode sofrer aumentos através da criação de novas ações, sem que exista qualquer obrigação de se atingir o capital social estatutário.

O preço de subscrição deverá estar compreendido no intervalo de mais ou menos 10% do valor de reconstrução da sociedade. O valor de reconstrução, é igual ao valor de realização acrescido do montante dos custos inerentes a uma substituição do património. O valor de realização corresponde ao valor venal dos imóveis somado ao valor líquido dos outros ativos da Sociedade.

Anualmente, a Assembleia-geral Ordinária a realizar para deliberar sobre as contas de exercício, verificará e determinará o montante de capital existente no dia de encerramento desse exercício.

O capital poderá igualmente ser aumentado mediante incorporação de reservas por decisão da Assembleia-geral Ordinária de detentores de participações.

Não é possível proceder a emissões de novas participações que tenham como efeito um aumento do capital enquanto o capital inicial não tiver sido inteiramente realizado e enquanto existirem, no registo previsto no artigo 214-93 do Código monetário e financeiro (CMF), pedidos de resgate de ações por satisfazer a um preço inferior ou igual ao preço de subscrição.

O capital social pode também em qualquer altura ser reduzido por decisão da Assembleia-geral Extraordinária de detentores de participações, para qualquer montante, não podendo, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário,
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral,
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760 000 €.

Com o objetivo de assegurar à Sociedade suficiente flexibilidade de gestão, a Assembleia-geral poderá criar um fundo para o reembolso de participações e atribuir-lhe uma dotação.

ARTIGO 8.º - REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS

A Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia-geral Ordinária a reavaliação dos ativos lançados no balanço, nas condições previstas pela Lei. Após aprovação pela Assembleia-geral, o intervalo de reavaliação será lançado numa rubrica de reserva no passivo do balanço.

ARTIGO 9.º - AÇÕES

As ações são nominativas. Não podem nunca ser representadas por títulos negociáveis e os direitos de cada detentor de participações resultarão dos estatutos, de documentos subsequentes que possam modificar o capital, bem como de transmissões regularmente efetuadas.

Os direitos de cada detentor de participações resultam da sua inscrição no registo de participações da sociedade.

A cada detentor de participações, é emitido pela Sociedade Gestora um certificado que comprova a sua inscrição nesse registo. Esses certificados não constituem títulos negociáveis. Os certificados têm obrigatoriamente de ser restituídos à Sociedade antes da transcrição de qualquer cessão no registo de transferências ou de qualquer pedido de resgate. No caso de perda, roubo, destruição ou não receção do certificado, o detentor de participações deverá apresentar à Sociedade Gestora uma declaração de perda, assinada nas mesmas condições que o formulário de subscrição original e com a assinatura reconhecida por funcionário ministerial ou por qualquer outro meio legal.

Será então emitido gratuitamente um certificado nominativo de ações com a menção “DUPLICADO”.

ARTIGO 10.º - DIREITOS E OBRIGAÇÕES INERENTES ÀS AÇÕES

1. Cada ação confere direito, na propriedade dos ativos da Sociedade e na distribuição de lucros, a uma fração proporcional ao número de ações existentes. Contudo, as novas ações só participam na distribuição de lucros a partir da data de início da fruição estipulada aquando da emissão.

Os direitos e obrigações inerentes a cada ação acompanham-na independentemente de quem for o seu detentor. A propriedade de uma ação implica de pleno direito o cumprimento dos estatutos e das resoluções tomadas pelas Assembleias-gerais dos detentores de participações.

Os herdeiros, representantes ou credores de qualquer detentor de participações não podem, em nenhuma circunstância, requerer a selagem de bens da Sociedade, nem solicitar o seu leilão ou partilha ou imiscuir-se na sua administração. Para o exercício dos seus direitos, devem referir-se exclusivamente às demonstrações financeiras anuais e às decisões da Assembleia-geral.

2. A responsabilidade dos participantes só pode ser invocada por terceiros se a Sociedade tiver sido anteriormente alvo de ação judicial sem resultados.

Em derrogação do artigo 1857.º do Código Civil francês e do artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro, cada acionista só será responsável perante terceiros até ao limite do valor das suas ações e na proporção do número de ações detidas.

Em derrogação do referido artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro, a Sociedade estará ainda obrigada a subscrever um seguro que cubra de responsabilidade civil dos imóveis por si detidos.

Nas relações entre si, os detentores de participações são responsáveis pelas dívidas e obrigações sociais proporcionalmente ao número de ações que lhes pertençam.

ARTIGO 11.º - TRANSMISSÃO DE AÇÕES

1. Modalidades

Qualquer transmissão de ações é realizada mediante declaração de transferência efetuada pelo cedente ou seu representante, a qual será necessariamente inscrita num registo mantido para esse efeito pela Sociedade.

As ordens podem ser enviadas à Sociedade Gestora ou a um intermediário, através de qualquer meio que permita aviso de receção.

A inscrição no registo de transferências torna a transmissão da ação vinculativa face à Sociedade e a terceiros por derrogação do disposto no artigo 1690.º do Código Civil francês.

Em caso de bloqueio dos resgates no âmbito das disposições do artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro, qualquer detentor de participações pode igualmente enviar ordens de venda à Sociedade Gestora relativamente a parte ou a todas as suas ações.

As ordens de compra e venda são, sob pena de nulidade, inscritas num registo mantido na sede da Sociedade. O preço de execução resulta do confronto entre a oferta e a procura; é determinado e publicado pela Sociedade Gestora no final de cada período de registo de ordens.

Qualquer transação origina inscrição no registo de detentores de participações, que se considera então constituir o documento escrito de cessão previsto pelo artigo 1865.º do Código Civil francês. A transferência de propriedade resultante produz efeitos a partir desse momento perante a Sociedade e perante terceiros. A Sociedade Gestora garante a boa realização dessas transações.

Os termos de aplicação destas disposições e nomeadamente as condições de informação sobre o mercado secundário de ações e de determinação do período de registo das ordens são definidos em conformidade com a regulamentação em vigor e enunciados na nota informativa.

Da mesma forma, em caso de cessão por documento particular, a intervenção da Sociedade Gestora no ato torna essa transmissão vinculativa perante a Sociedade e perante terceiros sem que para tal seja necessário cumprir as formalidades previstas pelo referido artigo 1690.º.

Qualquer transação efetuada diretamente entre os interessados considera-se uma operação sem intervenção da Sociedade Gestora.

2. Fruição

As datas de fim de fruição das ações alienadas e de início de fruição das ações adquiridas constam da nota informativa.

3. Transmissão *inter vivos*

As ações são livremente alienáveis.

4. Transmissão por morte

No caso de óbito de qualquer detentor de participações, a Sociedade mantém-se entre os detentores de participações sobreviventes e os herdeiros e sucessores do investidor falecido e, eventualmente, o respetivo cônjuge sobrevivente em regime de comunhão de bens.

Da mesma forma, a interdição, a insolvência pessoal, a recuperação ou liquidação judicial ou a falência de um ou vários detentores de participações não determinam o fim da Sociedade.

Em caso de óbito, os herdeiros, detentores de direitos e o cônjuge devem comprovar essa qualidade, no prazo de três meses após a morte, mediante a apresentação de uma habilitação de herdeiros ou de um extrato de abertura da sucessão.

Os usufrutuários e nus-proprietários devem igualmente fazer-se representar junto da Sociedade por apenas um de entre si ou por mandatário comum escolhido entre os detentores de participações.

O exercício dos direitos inerentes às ações do detentor de participações está sujeito à apresentação desse comprovativo, sem prejuízo do direito, para a Sociedade Gestora, de exigir junto de quaisquer notários a entrega de certidões ou de extratos de todos os documentos que comprovem as referidas qualidades.

ARTIGO 12.º - INDIVISIBILIDADE DAS AÇÕES

As ações são indivisíveis perante a Sociedade, que reconhece apenas um proprietário por cada ação.

Os coproprietários de ações indivisas têm de fazer-se representar junto da Sociedade por mandatário único escolhido entre si ou de entre terceiros.

Em caso de desacordo, o mandatário será designado judicialmente a pedido do coproprietário mais diligente.

Os proprietários de frações de ações podem agrupar-se. Neste caso, devem fazer-se representar nas condições previstas na segunda e terceira alínea supra por uma única pessoa, que exercerá para cada grupo os direitos inerentes à propriedade da totalidade da ação.

Os usufrutuários e nus-proprietários devem igualmente fazer-se representar por apenas um de entre si ou por mandatário comum obrigatoriamente detentor de participações. Na falta de comunicação de um representante, a Sociedade Gestora convocará o usufrutuário para a Assembleia-geral Ordinária e o nu-proprietário para qualquer Assembleia-geral Ordinária ou Extraordinária.

O direito de voto pertence ao usufrutuário para todas as decisões ordinárias (nomeadamente relativas à afetação dos lucros) e ao nu-proprietário apenas para decisões extraordinárias.

Relativamente à distribuição de lucros, o lucro social correspondente aos lucros correntes, aos lucros extraordinários referentes apenas a mais-valias de cessão de valores mobiliários e aos resultados transitados positivos, se for colocado à distribuição, competirá exclusivamente ao usufrutuário; os lucros extraordinários que sejam distribuídos, correspondentes apenas a alienações de elementos de ativo imobilizado que não consistam em valores mobiliários, competirão a nu-proprietário. Em caso de dissolução da SCPI, o saldo de liquidação será dividido entre o usufrutuário e o nu-proprietário proporcionalmente aos montantes das somas investidas por cada um deles.

ARTIGO 13.º - PENHOR DE AÇÕES

As ações podem ser alvo de penhor, comprovado através de documento autêntico ou particular, notificado à Sociedade ou aceite por ela em documento autêntico que dá origem a publicitação, cuja data determina a classificação dos credores inscritos. Aqueles cujos documentos forem publicitados no mesmo dia têm a mesma posição na lista de credores. A garantia do penhor mantém-se sobre todos os direitos sociais sujeitos, pelo simples facto da publicitação.

ARTIGO 14.º - RESGATE DE AÇÕES

Como a SCPI é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da Sociedade, total ou parcialmente. Com o objetivo de assegurar à Sociedade suficiente flexibilidade de gestão, a Assembleia-geral pode criar um fundo para o reembolso de participações e atribuir-lhe uma dotação.

Quando a Sociedade Gestora recebe um pedido de resgate, e na ausência de fundo de reembolso, dois casos podem ocorrer:

1. Há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior: reembolso com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

2. Se a Sociedade Gestora constatar que os pedidos de resgate inscritos no registo, representando pelo menos 10% das participações emitidas pela sociedade não foram satisfeitos no prazo de 12 meses, em conformidade com as disposições do artigo L.214-93 do CMF, ela deve informar sem demora a Autoridade dos mercados financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a redução do preço da ação ou a alienação de um ou vários imóveis, em conformidade com as disposições do artigo L.214-114 do Código monetário e financeiro. O reembolso efetua-se então nos termos da subscrição que estiver em curso no momento. Neste último caso, os detentores de participações serão informados pela Sociedade Gestora da necessidade de adiamento da operação de resgate.

O detentor de participações que se retira tem direito ao reembolso das suas contribuições, com base no valor da ação fixo a cada ano e indicado no boletim trimestral. O reembolso efetua-se com base no valor de resgate, que é definido de acordo com as fórmulas supra.

No caso de redução do preço de resgate, a Sociedade Gestora informará os detentores de participações que tenham solicitado o resgate, por carta recomendada com aviso de receção a enviar o mais tardar até à véspera da data em que essa redução passe a vigorar. Na ausência de reação por parte dos destinatários no prazo de 15 dias a contar da data de receção da carta registada com aviso de receção, considera-se que o pedido de resgate é mantido ao novo preço. Esta informação está contida na carta de notificação.

Registo de pedidos de resgate

Será mantido na sede da Sociedade um registo onde serão inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora.

Documentos a enviar à sociedade

Os detentores de participações que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de receção e fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de participação.

As participações serão anuladas.

TÍTULO III - ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

ARTIGO 15.º - SOCIEDADE GESTORA

A Sociedade é administrada por uma Sociedade Gestora, constituída de acordo com o disposto pela lei e homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa e pela CMVM.

A Sociedade CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM), sociedade anónima com o capital de 600 000 €, com sede social no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o n.º 531 636 546, sociedade gestora de ativos homologada pela AMF sob o número GP-11000012, é designada estatutariamente Sociedade Gestora por prazo indeterminado.

As funções da Sociedade Gestora só podem cessar através da sua dissolução, falência, recuperação ou liquidação judicial, demissão ou revogação, ou através da perda da homologação da AMF.

No caso de a Sociedade Gestora vir a cessar as suas funções, a Sociedade será administrada por uma sociedade gestora homologada pela AMF, nomeada em Assembleia-geral nos termos previstos para estes órgãos e convocada no prazo mais curto possível pelo Conselho Fiscal ou pela Sociedade Gestora demissionária.

ARTIGO 16.º - PODERES E ATRIBUIÇÕES DA SOCIEDADE GESTORA

A Sociedade Gestora é investida dos mais amplos poderes para agir em todas as circunstâncias em nome da Sociedade e para decidir, autorizar e realizar todas as ações relacionadas com o seu escopo.

A Sociedade Gestora tem nomeadamente (sem que a lista seguinte seja exaustiva) os seguintes poderes:

- administrar a Sociedade e representá-la perante terceiros e perante quaisquer entidades governamentais,
- preparar e organizar a variabilidade do capital nas condições previstas nos artigos 6.º e 7.º,
- adquirir quaisquer imóveis no âmbito do objeto da Sociedade, assinar os documentos de compra, obrigar a Sociedade na execução de todos os encargos e condições estipulados nesses documentos, pagar o respetivo preço, mandar proceder a todas as formalidades de registo de propriedade e em geral fazer tudo o que for necessário,
- estabelecer quaisquer contratos de arrendamento, pelo prazo e com os preços, encargos e condições que julgue adequados,
- encaixar todos os valores devidos à Sociedade e pagar todos aqueles que ela deva liquidar e gerir todas as contas com credores e devedores, emitindo todas as quitações e recibos,
- contrair quaisquer apólices de seguros,
- agir em quaisquer ações judiciais, tanto na qualidade de autora como na de ré,
- decidir e fazer executar todas as obras de manutenção, de reparação, de melhoramento, de ampliação e de reconstrução de edifícios sociais e estabelecer, para esse efeito, quaisquer orçamentos e concursos,
- mandar abrir quaisquer contas bancárias e de cheques postais e fazê-las funcionar,
- emitir e receber toda a correspondência da Sociedade e levantar junto dos Correios quaisquer cartas ou encomendas registadas,
- fechar as contas e submetê-las à Assembleia-geral de detentores de participações,
- convocar e presidir às Assembleias-gerais de detentores de participações por si convocadas, determinar a ordem de trabalhos e executar as respetivas decisões.

A Sociedade Gestora só pode contrair empréstimos em nome da Sociedade, assumir dívidas ou proceder a aquisições com pagamento a prazo até a um limite máximo fixado pela Assembleia-geral Ordinária.

A Sociedade Gestora não contrai, nessa qualidade e devido à sua gestão, qualquer obrigação pessoal relativa a compromissos da Sociedade, sendo apenas responsável pelo seu mandato.

A Sociedade Gestora deve subscrever uma apólice de seguro que garanta a responsabilidade da Sociedade relativamente aos imóveis de que é proprietária.

A assinatura social compete à Sociedade Gestora.

A Sociedade Gestora pode delegar em pessoas à sua discrição e sob sua responsabilidade, quaisquer poderes, por um ou vários objetos determinados, por prazo limitado e no âmbito dos poderes que lhe são atribuídos.

Neste caso, esta partilha total ou parcialmente com os seus agentes as suas remunerações, sem que os referidos agentes possam, em qualquer altura, considerar-se como funcionários da Sociedade ou exercer ações diretas contra a mesma.

A Sociedade Gestora não pode receber à sua ordem fundos por conta da Sociedade.

Em conformidade com o artigo L.214-98 do Código monetário e financeiro, a Sociedade Gestora, independentemente dos termos da sua nomeação, pode ser revogada por Assembleia-geral com a mesma maioria. Se a revogação for decidida sem justa causa, pode originar indemnização. Por outro lado, a Sociedade Gestora pode ser demitida pelos tribunais por razão legítima, a requerimento de qualquer detentor de participações.

ARTIGO 17.º - REMUNERAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

No âmbito das suas funções, a Sociedade Gestora é remunerada através das seguintes comissões:

1. Comissão de subscrição

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,964%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão. A comissão de subscrição sustenta:

- as despesas de angariação de capital correspondentes a 10,764%, impostos incluídos (a comissão de subscrição é isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês)
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão é isenta de IVA ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

2. Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 13,20%, impostos incluídos, sobre as receitas de impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, repartida da seguinte forma:

- 8,40%, impostos incluídos, relativamente à gestão administrativa, cobrindo todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal) e a distribuição de lucros (comissão exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006);
- 4% excluindo impostos, correspondendo a 4,80% com impostos incluídos (à taxa de IVA em vigor em 1 de janeiro de 2015) relativos à gestão aplicável à exploração dos imóveis.

Esta comissão de gestão é liquidada trimestralmente.

Serve para cobrir todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal), de cobrança de rendas dos arrendamentos e de distribuição dos lucros.

Essa remuneração incumbirá à Sociedade Gestora progressivamente em função da constatação pela Sociedade das suas receitas.

Será deduzida diretamente pela Sociedade Gestora aquando do encaixe de receitas brutas pela Sociedade, sob a forma de dividendos antecipados mensais.

Não abrange todas as outras despesas que são suportadas pela SCPI, que paga diretamente:

- os dispêndios relativos com a aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e com o seu arrendamento, incluindo os relativos ao registo, aos impostos e às taxas cobrados por ocasião das aquisições de imóveis, os emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos,
- o montante das obras de remodelação, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais,
- as despesas de administração técnica, de manutenção, de reparação ou de modificação dos imóveis,
- os seguros, impostos e taxas, consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todas as despesas inerentes aos edifícios,
- as despesas de convocação e de realização de Assembleias-gerais e do Conselho Fiscal e de informação aos detentores de participações,
- os honorários dos membros do Conselho Fiscal,
- os honorários dos revisores de contas,
- as despesas de peritagem e de contencioso,
- as despesas de publicidade, de impressão e de envio dos documentos de informação destinados aos detentores de participações,
- as contribuições, adesões ou quotizações para os órgãos da tutela e associações profissionais.

3. Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem no das transmissões a título gratuito (doações / sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240,00 €, impostos incluídos (comissão exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006), independentemente do número de participações transferidas a cargo do vendedor, doador ou detentor de direitos.

4. Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão será igual a:

- 1%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo se este for inferior a 5 M€;
- 0,75%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo se este for superior ou igual a 5 M€;

Esta comissão, exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será cobrada no dia da assinatura do documento definitivo.

5. Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras apenas em caso de realização de obras que aumentem as superfícies para arrendamento. Esta equivalerá a 1%, excluindo impostos, do montante das obras que dêem origem ao reconhecimento de um ativo fixo excluindo impostos e será cobrada à medida que estas sejam contabilizadas.

6. Outras despesas

- A assunção de despesas suplementares deverá estar sujeita à aprovação da Assembleia-geral de detentores de participações, para cobertura de encargos excepcionais, imprevisíveis à data de assinatura dos presentes estatutos, e que possam resultar nomeadamente de medidas legislativas ou regulamentares ou de quaisquer outras situações jurídicas, económicas ou sociais. A decisão da Assembleia-geral deve ser tomada em conformidade com o disposto no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro.

7. Pagamento

Todos os valores devidos à Sociedade Gestora reverterem definitivamente em favor desta e não podem ser alvo de qualquer tipo de reembolso, em qualquer altura e por qualquer motivo.

TÍTULO IV - CONSELHO FISCAL

ARTIGO 18.º - NOMEAÇÃO DO CONSELHO FISCAL

É instituído um Conselho Fiscal que apoia a Sociedade Gestora. O Conselho é composto no mínimo por sete membros e no máximo por doze, escolhidos entre os detentores de participações e nomeados pela Assembleia-geral Ordinária.

A remuneração do Conselho Fiscal é fixada pela Assembleia-geral Ordinária, competindo ao Conselho a sua distribuição pelos membros. Os membros do Conselho Fiscal são eleitos por três anos e são indefinidamente reelegíveis. O seu mandato expira na sequência da Assembleia-geral Ordinária de detentores de participações que decida as contas do exercício findo e que se realize durante o terceiro ano posterior ao da sua nomeação.

O primeiro Conselho será renovado integralmente na Assembleia-geral convocada para analisar as contas do terceiro exercício social pleno, a fim de permitir uma representação o mais ampla possível dos detentores de participações que não tenham quaisquer laços com os fundadores.

O prazo máximo do mandato dos representantes no Conselho Fiscal está limitado a 3 anos.

Se, na sequência de vaga por óbito ou demissão, o número de membros do Conselho Fiscal descer a sete, o Conselho pode, se assim o desejar, preencher-se até oito. Se o número dos seus membros se tornar inferior a sete, o Conselho Fiscal deverá completar-se até atingir esse número. As nomeações efetuadas a título provisório pelo Conselho Fiscal devem ser submetidas à aprovação da próxima Assembleia-geral Ordinária. Até que esta ratificação seja feita, os membros nomeados provisoriamente têm, tal como os outros, voto deliberativo no seio do Conselho Fiscal.

O membro nomeado em substituição de um outro cujo mandato não tenha ainda expirado exercerá as suas funções apenas até à próxima Assembleia-geral.

Para que os detentores de participações possam escolher pessoalmente os membros do Conselho Fiscal, a Sociedade Gestora solicitará candidaturas aos detentores de participações e propor-lhes-á que votem, por mandato imperativo, as resoluções que tenham por alvo a nomeação dos membros do Conselho Fiscal.

O regulamento interno do Conselho Fiscal detalha e complementa os direitos e obrigações dos membros desse Conselho, bem como a composição, a missão e o funcionamento do mesmo. O regulamento interno adotado pelo Conselho Fiscal encontra-se disponível mediante simples pedido junto da Sociedade Gestora.

De acordo com o regulamento interno, os candidatos ao Conselho Fiscal terão de ser detentores de quinze ações no mínimo, e terão de conservar pelo menos esse número de ações ao longo de todo o mandato, devendo ter menos de 70 anos de idade na data da sua nomeação.

ARTIGO 19.º - ORGANIZAÇÃO - REUNIÕES E DELIBERAÇÕES DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal escolhe entre os seus membros e para todo o mandato um Presidente e, se o achar necessário, um Vice-presidente e um Secretário que podem ser escolhidos fora dos seus membros. Na ausência do Presidente ou do Vice-presidente, o Conselho nomeia em cada sessão um dos seus membros para exercer as funções de Presidente.

O Conselho Fiscal reúne-se com a frequência exigida pelos interesses da Sociedade e pelo menos uma vez por ano, por convocação do Presidente, de dois dos seus outros membros ou da Sociedade Gestora. As reuniões realizam-se na sede social ou em qualquer outro local designado na convocatória.

Os membros do Conselho Fiscal têm direito ao reembolso das suas despesas de deslocação para as reuniões do Conselho, mediante apresentação de comprovativo.

A forma de convocação é determinada pelo Conselho Fiscal.

Os membros ausentes podem votar por correspondência através de documento escrito ou mandar um dos seus colegas, mesmo através da mesma via, para os representar nas deliberações dos Conselho Fiscal, não podendo o mesmo membro do Conselho representar mais de dois colegas.

Para que as deliberações do Conselho sejam válidas, o número de membros presentes, representados ou votando por correspondência não pode ser inferior a metade do número total dos membros em funções. As deliberações são tomadas por maioria dos votos expressos. No caso de empate na votação, o Presidente tem voto de qualidade.

A comprovação do número de membros em exercício, da respetiva nomeação e das delegações dos membros que representem colegas e dos votos por escrito, efetua-se, perante terceiros, pela enunciação na ata de cada sessão dos nomes dos membros presentes, representados ou que votem por escrito, e dos nomes dos membros ausentes.

As deliberações do Conselho Fiscal são registadas em atas que são inscritas num registo especial mantido na sede social e assinadas pelo Presidente e pelo Secretário da sessão.

As cópias ou extratos a utilizar em juízo ou fora dele são autenticadas pelo Presidente ou por dois membros do Conselho, ou ainda pela Sociedade Gestora.

ARTIGO 20.º - PODERES DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal tem como missão:

- apoiar a Sociedade Gestora,
- apresentar todos os anos à Assembleia-geral um relatório de síntese sobre a gestão da Sociedade no qual assinale, se a tal houver lugar, as imprecisões e irregularidades que tenha detetado, e emita o seu parecer sobre o relatório da Sociedade Gestora, bem como sobre os projetos de resolução propostos,
- para esse fim, pode em qualquer altura do ano, realizar as verificações e controlos que julgar oportunos, ter acesso a quaisquer documentos ou solicitar à Sociedade Gestora um relatório sobre a situação da Sociedade,
- pronunciar-se sobre as questões que lhe possam ser apresentadas pela Assembleia-geral.

ARTIGO 21.º - RESPONSABILIDADES DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal não contraem, devido às suas funções, qualquer obrigação pessoal ou solidária em resultado dos compromissos da Sociedade. Só respondem, perante a Sociedade e perante terceiros, pelas suas falhas pessoais no cumprimento do seu mandato de controlo.

TÍTULO V - REVISORES DE CONTAS

ARTIGO 22.º - NOMEAÇÃO DO OU DOS REVISORES DE CONTAS

A Assembleia-geral Ordinária nomeia um ou vários Revisores de contas por um prazo de seis exercícios. É também nomeado um Revisor de contas suplente. Os respetivos mandatos expiram após a reunião da Assembleia-geral Ordinária que decida sobre as contas do sexto exercício. Os Revisores de contas nomeados pela Assembleia em substituição de outros só se mantêm em funções até ao termo do mandato dos seus antecessores.

O ou os Revisores de contas são escolhidos entre as pessoas que constam da lista prevista no artigo L.822-1 do Código Comercial e estão sujeitos às incompatibilidades previstas pelo artigo 822-11 do mesmo Código.

Compete-lhes nomeadamente certificar que as contas anuais são legítimas e francas e assegurar o respeito pela igualdade entre os detentores de participações.

As decisões que sejam tomadas na ausência de designação regular de Revisores de contas ou mediante relatório de Revisores de contas nomeados ou mantidos em funções ao arripio dos artigos L.822-1 e 822-11 supra citados são consideradas nulas. A ação de nulidade extingue-se se as deliberações forem expressamente confirmadas por uma Assembleia-geral mediante relatório de Revisores de contas legitimamente nomeados.

ARTIGO 23.º - PODERES E ATRIBUIÇÕES

Os Revisores de contas certificam a regularidade e a sinceridade do inventário e das contas da Sociedade.

Têm como missão permanente a verificação dos livros e dos valores da Sociedade, o controlo da regularidade e da sinceridade das informações fornecidas aos detentores de participações e garantir o respeito da igualdade entre estes. Em qualquer altura do ano, os Revisores de contas, juntos ou separadamente, realizam todas as verificações e todos os controlos que julgarem oportunos e podem requisitar no local todos os documentos que julguem úteis para o exercício da sua missão.

Estes dão conhecimento à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal das indicações previstas no artigo L.225-237 do Código Comercial. São convocados para a reunião durante a qual a Sociedade Gestora fecha as contas do exercício findo, bem como todas as Assembleias-gerais.

Dispõem, para a prossecução da sua missão, das prerrogativas estabelecidas pelos artigos L.225-236 e L.234-2 do Código Comercial. Estão sujeitos às obrigações enunciadas pelo artigo L.225-240 do Código Comercial.

Não pode ser efetuada qualquer reavaliação de ativos sem a apresentação e aprovação prévia pela Assembleia-geral de um relatório especial efetuado pelos Revisores de contas.

ARTIGO 24.º - REMUNERAÇÃO E RESPONSABILIDADES

Os honorários do ou dos Revisores de contas ficam a cargo da Sociedade e são fixados nos termos previstos na legislação sobre sociedades anónimas, artigo L.822-11 do Código Comercial.

Os Revisores de contas são responsáveis nas condições previstas pelo artigo L.822-17 do Código Comercial.

TÍTULO VI - DECISÕES COLETIVAS

ARTIGO 25.º - DECISÕES COLETIVAS

1. A Assembleia-geral regularmente constituída representa a totalidade dos detentores de participações e as suas deliberações, tomadas de acordo com a lei e com os estatutos, obrigam todos os detentores de participações, mesmo que ausentes, que votem contra ou que sejam incapazes.

2. As Assembleias realizam-se na sede social ou em qualquer outro local do departamento (divisão administrativa francesa) da sede social ou limítrofe do mesmo. Os detentores de participações reúnem-se pelo menos uma vez por ano em Assembleia-geral, mediante convocatória pela Sociedade Gestora, nos seis meses subsequentes ao encerramento do exercício, para decidir sobre as contas do exercício findo, salvo se for autorizada a prolongar esse prazo por decisão judicial.

3. As Assembleias qualificam-se

- de “extraordinárias”, quando a sua decisão se relaciona com mudanças nos estatutos, aprovação de contribuições em espécie, criação de benefícios especiais, condições de subscrição em caso de reabertura do capital após mais de três anos, ou para quaisquer outras decisões previstas pelos presentes estatutos ou pela regulamentação em vigor,
- de “ordinárias”, quando a sua decisão diz respeito a atos de gestão ou de administração ou a qualquer outro ato de aplicação dos estatutos.

4. Para deliberar de forma válida, a Assembleia-geral deve ser composta por um número de detentores de participações presentes ou representados que represente pelo menos metade do capital quando tomar decisões extraordinárias e pelo menos um quarto do capital se tomar decisões ordinárias. Para o cálculo do quórum, será tido em conta o montante do capital social existente à data da convocação da Assembleia-geral.

Em todos os casos, as decisões são tomadas por maioria dos votos dos detentores de participações presentes ou representados. Se, devido à ausência ou abstenção de detentores de participações, as condições de quórum acima previstas não se encontrarem preenchidas aquando da primeira consulta, há uma segunda consulta onde as decisões são tomadas por maioria dos votos expressos, independentemente da proporção do capital representado, mas essas condições de quórum e maioria só podem ser aplicadas a questões que tenham sido integradas na primeira consulta.

ARTIGO 26.º - ASSEMBLEIAS-GERAIS

1. Convocatórias

As Assembleias de detentores de participações são convocadas pela Sociedade Gestora ou, na sua ausência, pelo Conselho Fiscal, pelo ou pelos Revisores de contas ou pelo Liquidatário. Podem também ser convocadas por mandatário nomeado judicialmente, a requerimento de qualquer interessado em caso de urgência, ou de um ou vários detentores de participações que reúnam pelo menos um décimo do capital social.

Se o acordo do detentor de participações tiver sido obtido por escrito com pelo menos vinte dias de antecedência em relação à data da Assembleia seguinte, os documentos relativos a futuras Assembleias podem-lhe ser enviados por via eletrónica. Na ausência da sua anuência, os detentores de participações são convocados mediante carta em correio normal.

Os detentores de participações são também convocados através de aviso publicado no “Bulletin des Annonces Légales Obligatoires”. Desde que enviem à Sociedade o montante das despesas de registo, os detentores de participações podem ser convocados por carta registada.

O intervalo entre a data de publicação do aviso de convocatória ou a data de envio das cartas, se esta for posterior, e a data da Assembleia-geral, é no mínimo de quinze dias para a primeira convocatória e de seis dias para as seguintes.

O aviso e a carta de convocatória contêm as indicações previstas no artigo R.214-138 do Código monetário e financeiro e, nomeadamente, a ordem de trabalhos, bem como o texto dos projetos de resolução apresentados à Assembleia-geral acompanhado dos documentos a que esses projetos se refiram.

2. Ordem de trabalhos

- a) A ordem de trabalhos de Assembleia indicada na carta de convocatória é determinada pelo autor da convocatória. As questões inscritas na ordem de trabalhos são formuladas de forma a que o seu conteúdo e o seu escopo ressaltem claramente sem necessidade de consulta de outros documentos que não os anexos à convocatória.
- b) Um ou mais detentores de participações que representem pelo menos 5% do capital social podem requerer a inscrição de projetos de resolução na ordem de trabalhos de Assembleia. Esse pedido deve ser enviado para a sede social através de carta registada com aviso de receção vinte e cinco dias antes da data da Assembleia reunida em primeira convocatória.

No entanto, quando o capital da Sociedade for superior a 760 000 €, o montante do capital a representar nos termos do disposto na alínea anterior é, de acordo com a importância do referido capital, reduzido da forma que se segue:

- 4% para os primeiros 760 000 €,
- 2,5% para a parcela do capital compreendida entre 760 000 € e 7 600 000 €,
- 1% para a parcela do capital compreendida entre 7 600 000 € e 15 200 000 €,
- 0,5% para o capital excedente.

O texto dos projetos de resolução pode ser acompanhado por uma breve exposição dos seus fundamentos.

A Sociedade Gestora acusa a receção dos projetos de resolução mediante carta registada no prazo de cinco dias a contar da sua receção. Os projetos de resolução são inscritos na ordem de trabalhos e submetidos a votação na Assembleia.

- c) Quando a ordem de trabalhos incluir a nomeação do Conselho Fiscal ou de membros dos órgãos de gestão, de direção ou de administração, a convocatória indica:

Os apelidos, nomes e idades dos candidatos, as respetivas referências e atividades profissionais exercidas no decurso dos últimos cinco anos, os cargos ou funções desempenhados na Sociedade pelos candidatos e os números de ações de que são titulares.

3. Participação nas decisões

Qualquer detentor de participações tem o direito de participar nas decisões e dispõe de um número de votos igual ao das ações que possua.

4. Representação

Cada detentor de participações tem o direito de se fazer representar por outro detentor de participações. Os representantes legais de detentores de participações juridicamente incapazes podem participar nas votações, mesmo se não forem detentores de participações a título pessoal. Os mandatos de representação dos detentores de participações são emitidos para apenas uma Assembleia, podendo ser também conferidos para duas Assembleias que se realizem no mesmo dia. Os mandatos dados para uma Assembleia são válidos para as Assembleias convocadas sucessivamente com a mesma ordem de trabalhos.

As procurações concedidas a cada mandatário devem indicar os apelidos, os nomes utilizados e o domicílio de cada representado e o número de participações de que é titular. Devem ser apenas a folha de presenças e comunicadas nas mesmas condições que esta.

5. Reunião da Assembleia

A Assembleia-geral é presidida pela Sociedade Gestora ou, na sua ausência, por pessoa nomeada pela Assembleia. É presidida pelos autores da convocatória quando for convocada pelo Revisor de contas, pelo Presidente do Conselho Fiscal, pelo Mandatário judicial ou pelo Liquidatário.

As funções de Escrutinador são cumpridas por dois dos membros da Assembleia que disponham de maior número de votos e aceitem essas funções. A mesa da Assembleia, formada pelo Presidente e pelos dois Escrutinadores, designa o seu Secretário, que pode ser escolhido fora dos detentores de participações.

6. Folha de presenças

É mantida em cada Assembleia uma folha de presenças que contém as menções definidas pelo artigo R.214-145 do Código monetário e financeiro, nomeadamente os apelidos, nomes utilizados e domicílios de todos os detentores de participações, mandatários ou detentores de participações representados, bem como o número de ações de que sejam detentores.

Além disso, as procurações concedidas devem incluir as mesmas menções supra enunciadas e devem ser apenas a folha de presenças e comunicadas nas mesmas condições que esta.

A folha de presenças deve ser devidamente rubricada pelos detentores de participações presentes ou mandatários designados sendo certificada conforme pela mesa da Assembleia. A ela são anexados um documento recapitulativo dos votos por correspondência e os respetivos formulários anexos.

ARTIGO 27.º - PODERES DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS

1. Assembleia-geral Ordinária

A Assembleia-geral Ordinária ouve os relatórios da Sociedade Gestora e do Conselho Fiscal relativamente à situação dos negócios da Sociedade. Ouve igualmente os relatórios do ou dos Revisores de contas.

Pronuncia-se sobre as contas e decide sobre a afetação e a distribuição dos lucros.

Aprova todos os anos o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição da Sociedade determinados pela Sociedade Gestora em documento anexo ao relatório de gestão.

Nomeia, renova ou substitui os Revisores de contas e os membros do Conselho Fiscal, de que fixa a remuneração global. Nomeia, renova ou exonera a Sociedade Gestora.

Nomeia um ou mais peritos imobiliários independentes por um prazo de 5 anos, após aceitação pela Autoridade dos Mercados Financeiros da sua candidatura apresentada pela Sociedade Gestora.

Modifica, se for o caso, o limite máximo até ao qual a Sociedade Gestora pode proceder em nome da Sociedade a aquisições com pagamento a prazo. Confere à Sociedade Gestora quaisquer autorizações em todos os casos em que os poderes que já tenha conferido a esta forem insuficientes.

Delibera sobre todas as propostas inscritas na ordem de trabalhos que não sejam da competência da Assembleia-geral Extraordinária.

2. Assembleia-geral Extraordinária

A Assembleia-geral Extraordinária pode modificar os estatutos em todas as suas disposições, não podendo no entanto alterar a nacionalidade da Sociedade.

Pode decidir, nomeadamente, a transformação da Sociedade numa sociedade de qualquer outra forma permitida por Lei.

ARTIGO 28.º - CONSULTAS ESCRITAS - VOTO POR CORRESPONDÊNCIA

1. Consultas escritas

Salvo os casos de reunião da Assembleia-geral previstos pela Lei, a Sociedade Gestora pode, se julgar adequado, consultar os detentores de participações por escrito e solicitar-lhes, fora de qualquer reunião, que tomem uma decisão coletiva através de voto escrito.

Em caso de consulta escrita, o texto das resoluções propostas bem como os documentos necessários para informação dos detentores de participações são enviados a estes por carta simples simultaneamente com o pedido de consulta escrita.

Contudo, os detentores de participações podem solicitar o envio dos referidos documentos por correspondência registada, desde que paguem as despesas de registo.

Os detentores de participações devem, no prazo máximo de vinte dias a contar da data de expedição dessa carta, fazer chegar o seu voto por escrito à Sociedade Gestora. A utilização de correio aéreo será obrigatória para toda a correspondência no exterior de França. Durante o referido prazo, os detentores de participações podem exercer o direito de comunicação previsto pelo artigo 32.º infra.

A Sociedade Gestora não terá em consideração respostas que lhe cheguem após o prazo fixo de vinte dias concedido aos detentores de participações para efetuarem o seu voto. Neste caso, os autores dos votos que cheguem atrasados, bem como os dos detentores de participações que se tenham absterido de responder, considerar-se-ão como não participantes no escrutínio.

Em cada reunião, para ser válido, o voto é obrigatoriamente expresso através de “SIM” ou “NÃO”. As normas enunciadas pelo artigo 24.º supra são aplicáveis às decisões coletivas tomadas mediante consulta escrita.

No caso de votação por escrito, a Sociedade Gestora ou qualquer outra pessoa por ela designada redige a ata da consulta, à qual são anexadas as consultas para votação. Essa ata é transcrita no registo das deliberações previsto no artigo 28.º infra.

2. Voto por correspondência

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência, através de um formulário que lhe é enviado pela Sociedade Gestora. O texto das propostas de resoluções é acompanhado de uma nota justificativa e da indicação do seu autor é anexado a esse formulário.

As formas de voto por correspondência serão as previstas pelo artigo L.214-105 do Código monetário e financeiro.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade só poderão ser tidos em conta para o cálculo do quórum se forem recebidos por esta, o mais tardar, no dia da reunião da Assembleia.

ARTIGO 29.º - ATAS

1. Atas das Assembleias

Qualquer deliberação da Assembleia-geral de detentores de participações é comprovada por uma ata elaborada e assinada pelos membros da mesa.

A ata indica a data e o local da reunião, a forma de convocação, a ordem de trabalhos, a composição da mesa, o número de ações votantes e o quórum reunido, os documentos e relatórios apresentados à Assembleia, um resumo dos debates, o texto das resoluções apresentadas a votação e o resultado das votações.

2. Registo de atas

As atas são inscritas num registo especial mantido na sede social, rubricado e cotado por um juiz, pelo presidente do município ou por um dos respetivos vice-presidentes, em fórmula ordinária e sem despesas.

3. Cópias ou extratos das atas

As cópias ou extratos das atas das Assembleias são certificados de forma válida pela Sociedade Gestora ou por um membro do Conselho Fiscal. Podem também ser certificados pelo Secretário da Assembleia. Quando a Sociedade se encontrar em liquidação, a sua certificação é validamente efetuada por apenas um Liquidatário.

ARTIGO 30.º - INFORMAÇÃO DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES

Os documentos e informações seguintes devem ser enviados a todos os detentores de participações o mais tardar quinze dias antes de cada reunião:

1. o relatório da Sociedade Gestora;
2. o ou os relatórios do Conselho Fiscal;
3. o ou os relatórios dos Revisores de Contas;
4. o ou os formulários de voto por correspondência ou por procuração;
5. quando se tratar de Assembleia-geral Ordinária prevista na primeira alínea do artigo L.214-103 do Código monetário e financeiro, o balanço, a demonstração de resultados, o anexo e se for o caso, os relatórios do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas.

Por outro lado, qualquer detentor de participações, assistido ou não por pessoa à sua escolha, tem o direito, a qualquer momento de tomar conhecimento pessoalmente ou por mandatário, na sede social, dos seguintes documentos relativos aos três últimos exercícios: balanços, demonstrações de resultados, anexos, inventários, relatórios apresentados às Assembleias, folhas de presença das atas dessas Assembleias, as remunerações globais da gestão, direção e administração da Sociedade, bem como da fiscalização se os órgãos de Fiscalização forem remunerados.

Salvo no que respeita ao inventário, o direito de tomar conhecimento inclui o de fazer cópias.

TÍTULO VII - CONTAS DA SOCIEDADE

ARTIGO 31.º - ANO SOCIAL

O exercício social tem uma duração de 12 meses, iniciados a 1 de janeiro e terminados a 31 de dezembro. A título excecional, o primeiro exercício social começa na data de registo da Sociedade, terminando a 31 de dezembro do mesmo ano.

ARTIGO 32.º - CONTAS

No encerramento de cada exercício, a Sociedade Gestora elabora um inventário dos diferentes elementos do ativo e do passivo que existam a essa data. Elaborada igualmente a demonstração patrimonial, a demonstração de alterações no capital próprio, a demonstração de resultados bem como o seu anexo e prepara um relatório escrito sobre a situação da Sociedade e a atividade da mesma durante o exercício findo.

Tem obrigatoriamente de aplicar o plano geral contabilístico adequado às SCPI (artigo L.214-109 do Código monetário e financeiro), de acordo com as fórmulas que são fixadas por decretos para os fins e para os meios das referidas sociedades, tendo em conta a natureza da sua atividade.

O relatório de gestão apresenta a situação da Sociedade durante o exercício findo, a sua evolução previsível e também os eventos importantes ocorridos entre a data de encerramento do exercício e a data de elaboração desse relatório.

Os dirigentes da Sociedade Gestora mencionam em lista anexa ao Relatório de gestão o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição da sociedade civil por si gerida. O valor de realização corresponde à soma do valor venal dos imóveis acrescido do valor líquido dos outros ativos da sociedade. O valor de reconstituição da Sociedade é igual ao valor de realização acrescido do montante dos custos inerentes a uma substituição do seu património.

Os documentos mencionados no presente artigo são colocados à disposição dos Revisores de contas nas condições determinadas pelo Código monetário e financeiro.

As despesas de aumento de capital incluindo a comissão de subscrição, as despesas de pesquisa de imóveis e de aquisição destes, pagos à Sociedade Gestora, podem ser deduzidos do prémio de emissão.

As contas são elaboradas anualmente de acordo com as mesmas fórmulas e métodos de avaliação que nos anos anteriores. Contudo, a Sociedade Gestora pode propor à Assembleia-geral Ordinária alterações na apresentação das contas, em conformidade com as disposições legais e regulamentares.

ARTIGO 33.º - DETERMINAÇÃO DOS LUCROS

A demonstração de resultados que recapitula as receitas e as despesas do exercício destaca por diferença, após dedução das provisões e amortizações, o lucro ou o prejuízo do exercício. O lucro distribuível consiste no lucro do exercício, após diminuição de perdas anteriores e adição dos resultados transitados.

ARTIGO 34.º - DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

A Assembleia-geral pode decidir, para além do pagamento dos lucros a distribuir, que se distribuam somas retiradas das reservas que ela tenha à disposição. Neste caso, a decisão deve indicar expressamente as rubricas das reservas onde as deduções são efetuadas.

O total dos lucros distribuíveis e das reservas que se encontram à disposição da Assembleia constitui os fundos distribuíveis. Após a aprovação das contas e a determinação da existência de montantes distribuíveis, a Assembleia-geral de detentores de participações determina a parcela que é atribuída a estes sob a forma de dividendos.

Quaisquer dividendos distribuídos na ausência de inventário ou mediante inventário fraudulento constitui um dividendo fictício. No entanto, não constituem dividendos fictícios os dividendos antecipados de exercícios findos ou em curso que sejam repartidos antes da aprovação das contas desses exercícios:

- quando a Sociedade dispõe, após a repartição decidida no âmbito do exercício precedente, de reservas em montante superior aos dos dividendos antecipados,
- ou quando um balanço elaborado no decurso ou no final do exercício e certificado por um Revisor de contas constate que a Sociedade realizou no decurso desse exercício, após constituição das provisões e amortizações eventualmente necessárias, e após dedução, se for o caso, das perdas anteriores, lucros líquidos superiores ao montante dos dividendos antecipados. A Sociedade Gestora está habilitada para repartir dividendos antecipados e para fixar o montante e a data dessa distribuição.

A Sociedade Gestora está autorizada a:

- proceder com base em demonstrações financeiras intercalares, a distribuições deduzidas da conta de “mais ou menos valias sobre alienações de imóveis para arrendamento”, sob condição de emissão pelo Revisor de contas da Empresa, para cada distribuição de uma declaração que ateste o carácter distribuível das somas a pagar;
- proceder, em nome e por conta dos detentores de participações abrangidos, ao pagamento dos impostos, retenções na fonte e taxas devidos por ocasião das alienações de ativos imobiliários realizadas pela SCPI no decorrer de um ano fiscal.

TÍTULO VIII - DISSOLUÇÃO - CONTESTAÇÕES

ARTIGO 35.º - DISSOLUÇÃO

Pelo menos um ano antes da data de termo da Sociedade, a Sociedade Gestora deve convocar a reunião de uma Assembleia-geral Extraordinária para decidir quanto à eventual prorrogação da mesma.

No caso de a Sociedade Gestora não suscitar essa decisão, qualquer detentor de participações, após intimação por carta registada que não obtenha resposta, pode solicitar ao Presidente do *Tribunal de Grande Instance* do local da sede social, mediante despacho a requerimento, que nomeie um mandatário judicial encarregue de consultar os detentores de participações e de fazer com que estes decidam a questão.

Por outro lado, a Assembleia-geral Extraordinária pode decidir a qualquer momento a dissolução da Sociedade.

ARTIGO 36.º - LIQUIDAÇÃO

No caso de a vigência da Sociedade não ser prorrogada, tal como no caso de dissolução antecipada, a liquidação é efetuada pela Sociedade Gestora, função na qual pode ser coadjuvada, se a Assembleia-geral o julgar útil, por um ou vários coliquidatários nomeados por esta.

No decurso da liquidação, os detentores de participações podem, tal como durante a existência da Sociedade, tomar em Assembleia-geral as decisões que julgarem úteis e necessárias para todos relativamente a essa liquidação.

Todo o ativo é realizado pelo ou pelos Liquidatários que têm, para esse efeito, os mais amplos poderes, na condição contudo de os receberem da Assembleia-geral Ordinária, em conformidade com o artigo 26-1.

Após a quitação do passivo e dos encargos sociais, os lucros líquidos da liquidação são usados para reembolsar o montante das ações, caso esse reembolso não tenha ainda sido efetuado. O excedente, se existir, será repartido entre todos os detentores de participações, proporcionalmente ao número de ações detidas por cada um.

Ao longo de toda a vigência da Sociedade e após a sua dissolução, até ao final da liquidação, os imóveis e outros valores da Sociedade pertencerão sempre à pessoa coletiva. Consequentemente, nenhuma das partes do ativo social poderá ser considerada propriedade indivisa dos detentores de participações a título individual.

No final da liquidação, os detentores de participações são convocados para uma Assembleia no sentido de decidir quanto às contas definitivas do ou dos Liquidatários, quanto à quitação da sua gestão e à exoneração do respetivo mandato e para confirmar o encerramento da liquidação.

ARTIGO 37.º - CONTESTAÇÕES

Todos os litígios que possam surgir entre os detentores de participações quanto a negócios da Sociedade no decurso da sua vigência ou durante a sua liquidação, serão julgados em conformidade com a lei e sujeitas à jurisdição dos tribunais competentes do local da sede social e julgados em conformidade com a lei.

Em caso de contestações, qualquer detentor de participações deverá eleger domicílio atributivo de jurisdição na área do tribunal do local da sede social, sendo qualquer citação ou intimação dada legitimamente nesse domicílio.

Na ausência de eleição de domicílio, as citações e intimações serão submetidas aos serviços do Senhor Procurador da República Francesa junto do *Tribunal de Grande Instance* do local da sede social.

Para os presentes efeitos, as partes elegem domicílio na sede social da Sociedade.

SCPI CORUM Origin

Sociedade Civil de Investimento Imobiliário

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o n.º 749 907 507.

Visto AMF SCPI n.º 12-17 de julho de 12 - Sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

CORUM
ORIGIN

www.corum.pt