

ESTATUTOS

FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE E OBJECTO

Artigo 1º

(Duração, Forma e Denominação Social)

1. É constituída, por termo indeterminado, uma sociedade anónima, com a denominação de Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.
2. A sociedade rege-se pela lei geral e especial aplicável e pelos presentes estatutos.

Artigo 2º

(Sede e Outras Modalidades de Representação da Sociedade)

1. A Sociedade tem sede em Lisboa, na Rua Ivone Silva, nº 6 – 8º andar direito, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, podendo ser transferida para qualquer outro local do território nacional, observadas as formalidades legais.
2. O conselho de administração poderá criar sucursais, agências, delegações ou escritórios de representação, obtidas que sejam as necessárias autorizações impostas por lei.

Artigo 3º

(Objeto Social)

1. A sociedade tem por objeto o exercício profissional da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário.
2. A atividade social é prosseguida nos termos e com os limites definidos nas normas legais imperativas aplicáveis.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E OUTROS MEIOS DE FINANCIAMENTO

Artigo 4º

(Capital Social de Constituição e Direito de Preferência na Alienação de Ações)

1. O capital social, inteiramente realizado é de trezentos e setenta e cinco mil euros e está dividido em setenta e cinco mil ações de valor nominal de cinco euros cada.
2. Os acionistas gozam de direito de preferência na transmissão das ações, a exercer proporcionalmente ao número das ações detidas, no prazo de trinta dias após a notificação a efetuar pelo conselho de administração nos termos do número seguinte.
3. Para o efeito previsto no número anterior, o transmitente deverá comunicar ao conselho de administração, por carta registada com aviso de receção, os elementos essenciais do negócio de alienação, devendo este órgão social, no prazo de oito dias e também por carta registada com aviso de receção, notificar todos os outros acionistas para exercerem o respetivo direito, juntando cópia da carta do acionista transmitente.
4. O termo inicial do prazo previsto no nº 2, é o dia em que os acionistas receberem a notificação do conselho de administração, prevista no número anterior.

Artigo 5º

(Elevação do Capital Social e Direito de Preferência nas Subscrições)

1. Os aumentos do capital social que no futuro se tornarem necessários à equilibrada expansão das atividades da Sociedade serão deliberados em assembleia geral.
2. Sempre que os aumentos de capital sejam realizados em dinheiro, os acionistas têm o direito de preferência na subscrição de novas ações, na proporção das que ao tempo possuírem, salvo diferente deliberação da assembleia geral.

Artigo 6º

(Representação do Capital Social)

O capital social é representado por ações escriturais e nominativas.

Artigo 7º

(Ações Preferenciais sem Voto)

1. Sob proposta do conselho de administração, a assembleia geral pode autorizar a emissão de ações preferenciais sem voto até ao montante representativo de metade do capital social, definindo a forma de determinação do respetivo dividendo prioritário.

2. As ações preferenciais sem voto podem, na sua emissão, ficar sujeitas a remissão, na data e nos termos deliberados pela assembleia geral.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º

(Natureza da Assembleia Geral)

A assembleia geral, regularmente constituída, representa a universalidade dos acionistas, sendo as suas deliberações vinculativas para todos eles quando tomadas nos termos da lei e destes estatutos.

Artigo 9º

(Constituição da Assembleia Geral)

1. Só podem fazer parte da assembleia geral os acionistas que forem titulares de um mínimo de cem ações, provando-o até quinze dias antes da data marcada para a reunião:

- a) Quando as ações forem nominativas, ou ao portador, registadas, pelo averbamento, em seu nome no livro de registo da sociedade;
- b) Quando as ações forem ao portador não registadas, por documento emitido por uma instituição bancária ou parabancária, atestando que estão depositadas em nome do acionista;
- c) Quando se tratar de valores mobiliários escriturais, por documento emitido pelo intermediário financeiro junto do qual foi aberta a conta de registo escritural, atestando que estão inscritas em nome do acionista.

2. Para os efeitos do número anterior, as ações deverão manter-se registadas ou depositadas em nome do acionista, pelo menos até ao encerramento da reunião da assembleia geral.

3. Cada grupo de cem ações corresponde a um voto.

4. Para poderem exercer o direito de voto os acionistas com menos de cem ações deverão agrupar-se de forma a completar o mínimo exigido e far-se-ão representar por um só deles.

5. Os acionistas poderão fazer-se representar na reunião da assembleia geral, mas os que forem pessoas singulares apenas poderão ser representados por um membro do conselho de administração, pelo cônjuge, ascendentes ou descendentes ou outro acionista.

6. No caso de compropriedade de ações, só um dos comproprietários, com poderes de representação de todos os outros, poderá participar nas reuniões da assembleia geral.

7. Ao usufrutuário de ações pertence o direito de participar nas assembleias gerais, nas condições previstas nestes estatutos.

8. As pessoas coletivas deverão comunicar ao presidente da mesa, por carta recebida até às dezassete horas do penúltimo dia útil anterior ao fixado para a reunião da assembleia geral, o nome de quem as representa.

9. Os acionistas titulares de ações preferenciais sem voto e os obrigacionistas da sociedade não participam na assembleia geral, salvo, nos termos da lei, através dos respetivos representantes comuns, que não terão voto.

10. Não é admitido o voto por correspondência.

Artigo 10º

(Competência da Assembleia Geral)

Para além do disposto na lei e nos presentes estatutos, competirá, em especial, à assembleia geral:

- a) Eleger, de entre os acionistas, a respetiva mesa;
- b) Eleger os membros do conselho de administração, bem como o seu presidente;
- c) Eleger os membros do conselho fiscal, bem como o respetivo presidente;
- d) Eleger o revisor oficial de contas ou a sociedade de revisores oficiais de contas.

Artigo 11º

(Convocação das Reuniões)

1. A assembleia geral considera-se regularmente constituída e poderá deliberar validamente, em primeira convocação, quando estiverem presentes ou representados acionistas detentores de mais de metade do capital social, e, em segunda convocação, qualquer que seja o número de acionistas presentes ou representantes e o montante de capital que lhes couber, salvo disposições legais ou estatutárias em contrário.

2. A convocação da assembleia geral será feita pelo presidente da respetiva mesa ou por quem o substitua, no prazo e pelos meios estabelecidos na lei.

3. Na convocatória de uma assembleia o presidente da mesa fixará uma segunda data de reunião para o caso de a assembleia não poder reunir-se na primeira data marcada, por falta de representação do capital exigido, devendo entre as datas mediar mais de quinze e menos de trinta dias.

4. Se a sociedade tiver sítio na Internet, não disponibilizará através desse meio, nem as informações preparatórias da assembleia geral, nem os elementos referidos no número quatro do artigo 289.º, do Código das Sociedades Comerciais.

Artigo 12º

(Funcionamento das Reuniões)

1. A assembleia geral reúne obrigatoriamente até trinta e um de março de cada ano e sempre que for convocada a pedido de um dos outros órgãos sociais ou de acionistas com a representatividade legalmente exigida para o efeito.
2. Na sua reunião anual, a assembleia geral discutirá e aprovará ou modificará o relatório do conselho de administração, o balanço e as contas do exercício findo, com o respetivo parecer do conselho fiscal, deliberará quanto à aplicação de resultados e elegerá, quando for caso disso, os membros da sua mesa, dos órgãos sociais e da comissão de vencimentos, podendo ainda tratar de quaisquer assuntos de interesse da sociedade, desde que sejam expressamente indicados na respetiva convocatória.
3. Em reunião extraordinária, a assembleia geral tratará dos assuntos para que tenha sido convocada e que deverão constar expressamente da convocatória.

Artigo 13º

(Mesa da Assembleia Geral)

A mesa da assembleia geral será composta por um presidente, um vice-presidente e um secretário, eleitos trienalmente de entre os acionistas ou seus representantes, por uma ou mais vezes.

Artigo 14º

(Remunerações dos Membros dos Órgãos Sociais)

1. As remunerações dos membros dos órgãos sociais, salvo a do revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas, serão fixadas por uma comissão de vencimentos trienalmente eleita em assembleia geral, constituída por três membros.
2. A remuneração de cada administrador será fixada tendo em conta a natureza das funções a desempenhar e a situação económica da sociedade.
3. Os acionistas poderão deliberar, em cada assembleia geral ordinária de aprovação das contas do exercício, a atribuição casuística de prémios de gestão aos administradores, de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis à sociedade e à atividade desenvolvida
4. Os prémios a que se refere o número anterior não integram a remuneração dos administradores, não sendo a respetiva atribuição constitutiva de qualquer direito.

Artigo 15º
(Deliberações)

1. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.
2. As deliberações relativas à fusão com outras sociedades, cisão e alteração dos estatutos da sociedade só poderão ser tomadas quando na reunião da assembleia geral estiverem representados, pelo menos, dois terços do capital social.
3. Excetua-se da regra estabelecida no número anterior, aplicando-se a geral, as alterações dos estatutos que decorram apenas do aumento do capital social regularmente deliberado.

Artigo 16º
(Local das Reuniões)

As assembleias gerais reunir-se-ão na sede social ou no local indicado nos anúncios convocatórios.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 17º
(Conselho de Administração)

1. A condução dos negócios sociais será confiada a um conselho de administração composto por quatro ou cinco membros, acionistas ou não da sociedade, eleitos pela assembleia geral por um período de três anos e reconduzíveis uma ou mais vezes.
2. A assembleia geral que eleger o conselho de administração designará, igualmente, o presidente deste órgão.
3. Haverá uma comissão executiva constituída por três administradores, a cujo funcionamento se aplicarão as disposições do artigo 21.º e 22.º destes Estatutos, com as necessárias adaptações, ou, em alternativa, dois administradores executivos em quem o conselho de administração delegará a gestão corrente da sociedade.

Artigo 18º
(Competência)

Ao conselho de administração compete, em especial, sem prejuízo das atribuições que por lei lhe são genericamente conferidas:

- a) Gerir a sociedade, praticando todos os atos inseríveis no seu objeto social;
- b) Definir a estratégia da sociedade e elaborar os planos e orçamentos anuais e plurianuais bem como os relatórios periódicos respeitantes à sua execução;

- c) Adquirir, onerar e alienar quaisquer bens e direitos, móveis ou imóveis, sempre que o entenda conveniente para a sociedade;
- d) Contratar os empregados da sociedade, estabelecendo as respetivas condições contratuais e exercer o correspondente poder diretivo e disciplinar;
- e) Constituir mandatários para o exercício de atos determinados;
- f) Executar e fazer cumprir os preceitos legais e estatutários e as deliberações da assembleia geral;
- g) Aperfeiçoar a organização e os métodos de trabalho da sociedade, elaborar regulamentos e determinar as instruções que julgar convenientes;
- h) Representar a sociedade em juízo e fora dele, ativa e passivamente, podendo contrair obrigações, propor e seguir pleitos, confessar, desistir ou transigir em processo, comprometer-se em árbitros, assinar termos de responsabilidade e, em geral, resolver acerca de todos os assuntos que não caibam na competência de outros órgãos ou dos serviços subalternos.

Artigo 19º
(Mandatários)

O conselho de administração poderá conferir mandatos, com ou sem faculdade de substabelecimento, a qualquer dos seus membros, empregados da sociedade ou a pessoas a ela estranhas, para o exercício dos poderes ou tarefas que julgue conveniente atribuir-lhes.

Artigo 20º
(Responsabilização da Sociedade)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a sociedade obriga-se validamente pelas assinaturas conjuntas de:
 - a) Dois membros do conselho de administração;
 - b) Um membro do conselho de administração e um procurador;
 - c) Dois procuradores conjuntamente, com poderes bastantes para o ato.
2. Nos atos de mero expediente é suficiente a assinatura de qualquer dos membros do conselho de administração, ou de procurador com poderes bastantes.

Artigo 21º
(Reuniões do Conselho de Administração)

1. O conselho de administração reunirá em sessão ordinária mensalmente e em sessão extraordinária sempre que for convocado pelo seu presidente ou pela maioria dos seus membros.
2. As reuniões terão lugar na sede social ou noutro lugar que for indicado em convocatória, devendo neste caso ser devidamente justificado.

3. As deliberações do conselho de administração, para serem válidas, deverão ser tomadas por maioria.

4. Em caso de empate nas votações, o presidente terá voto de qualidade.

Artigo 22º

(Substituição de Administradores)

1. Na falta ou impedimento definitivos de qualquer administrador, os demais administradores procederão à cooptação de um substituto. O mandato do novo administrador terminará no fim do período para o qual o administrador substituído tinha sido eleito.

2. Os administradores que, durante o exercício, faltarem sem justificação aceite pelo conselho de administração, a cinco reuniões consecutivas ou a dez interpoladas, incorrerão numa situação de falta definitiva, o mesmo se passando relativamente aos administradores executivos que faltarem, sem justificação aceite pelo órgão de administração, a mais de um terço das reuniões da comissão executiva, no mesmo exercício.

Artigo 23º

(Caução dos Administradores)

A responsabilidade de cada administrador será caucionada por qualquer das formas admitidas na lei em montante não inferior a cinquenta mil euros, podendo ser substituída por contrato de seguro por este celebrado, exceto se a assembleia geral a dispensar.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 24º

(Fiscalização dos negócios da Sociedade)

A fiscalização dos negócios sociais será exercida, nos termos da lei, por um conselho fiscal e um revisor oficial de contas ou uma sociedade de revisores oficiais de contas que não seja membro do conselho fiscal.

Artigo 25º

(Conselho Fiscal)

1. O conselho fiscal será composto por três membros efetivos e um ou dois suplentes eleitos por períodos de três anos, uma ou mais vezes, à exceção dos membros a que se refere o número seguinte que só podem ser eleitos por dois mandatos consecutivos ou interpolados.
2. Dois dos membros do conselho fiscal, incluindo o respetivo presidente, serão obrigatoriamente independentes, na aceção do n.º 5 do artigo 414.º do Código das Sociedades Comerciais.
3. A assembleia geral que eleger os membros do conselho fiscal indicará o respetivo presidente, em cumprimento do disposto no número anterior.

Artigo 26º

(Auditoria das Contas)

1. A assembleia geral pode cometer a uma sociedade de auditores a verificação das contas da sociedade, sem prejuízo da competência que cabe aos órgãos de fiscalização da sociedade.
2. Os órgãos de fiscalização da sociedade pronunciar-se-ão obrigatoriamente sobre o conteúdo dos relatórios apresentados pelos auditores.

Artigo 27º

(Reuniões do Conselho Fiscal)

1. O conselho fiscal reúne ordinariamente nos prazos estabelecidos por lei e extraordinariamente sempre que convocado pelo seu presidente e pela maioria dos seus membros.
2. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros, devendo os que delas discordarem exarar em ata os motivos da discordância.
3. No caso de empate nas votações, o presidente terá voto de qualidade.

Artigo 28º

(Presença nas Reuniões do Conselho de Administração)

O conselho fiscal poder-se-á fazer representar por um ou mais dos seus membros nas reuniões do conselho de administração, sem direito a voto.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO ESTRATÉGICO

Artigo 29º

(Conselho Estratégico)

1. A sociedade dispõe de um conselho estratégico, com a função de acompanhamento da sua atividade, composto por cinco membros, eleitos em assembleia geral, dos quais três representam cada um dos acionistas e os restantes dois são os administradores executivos da sociedade.
2. O mandato dos membros do conselho estratégico tem a duração de três anos renováveis.
3. A assembleia geral que elege o conselho estratégico designará, igualmente, o presidente deste órgão.
4. O conselho estratégico reúne com periodicidade trimestral e sempre que solicitado pelo conselho de administração, aplicando-se o disposto nos artigos 21.º e 22.º destes Estatutos com as necessárias adaptações.
5. Para além do acompanhamento da atividade da sociedade, o conselho estratégico pode ser consultado pelo conselho de administração ou pelos órgãos de fiscalização da sociedade sobre qualquer assunto do interesse desta ou dos Fundos geridos.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 30º

(Atas das Reuniões)

1. Das reuniões dos órgãos sociais serão sempre lavradas atas devidamente assinadas por todos os membros presentes, das quais constarão as deliberações tomadas e as declarações de voto discordantes.
2. As atas da assembleia geral serão apenas assinadas pelos membros da respetiva mesa.

Artigo 31º

(Ano Social)

O ano social coincide com o ano civil, devendo pelo menos ser dado um balanço anual e apurados os resultados com referência a trinta e um de dezembro.

Artigo 32º

(Aplicação dos Resultados Apurados)

1. Os resultados líquidos constantes do balanço anual terão a aplicação que a assembleia geral determinar, deduzidas as verbas que por lei tenham de destinar-se à constituição ou reforço de fundos de reserva e de garantia, sendo-lhe legítimo distribuir menos de metade dos lucros distribuíveis.
2. Sob a proposta do conselho de administração, a assembleia geral ponderará, em cada ano social, a conveniência e a oportunidade de serem constituídas, reforçadas ou diminuídas reservas destinadas à estabilização de dividendos.

Artigo 33º

(Foro Competente)

Para todos os litígios que oponham a sociedade aos acionistas, seus herdeiros ou representantes, emergentes ou não destes estatutos, fica estipulado o foro da comarca da sede da sociedade, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 34º

(Dissolução e Liquidação da Sociedade)

A sociedade só se dissolverá nos casos previstos na lei ou mediante deliberação tomada em assembleia geral por maioria representativa de 75% do capital realizado.