



Οκτώβριος 2026

AIFMD II: Νέο πλαίσιο για τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι βασικές αλλαγές στη δανειοδότηση, τη διαχείριση κινδύνου ρευστότητας, την ανάθεση καθηκόντων, την παροχή υπηρεσιών θεματοφύλακα και την εποπτική πληροφόρηση.

Με μια ματιά

Το νομοσχέδιο του ΥΠΕΘΟΟ, το οποίο βρίσκεται σε δημόσια διαβούλευση έως τις **22 Οκτωβρίου 2026**, ενσωματώνει την Οδηγία (ΕΕ) 2024/927 («AIFMD II») και αναμορφώνει το πλαίσιο λειτουργίας των Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ). Οι σημαντικότερες παρεμβάσεις αφορούν τη χορήγηση δανείων από τους ΟΕΕ, τη διαχείριση ρευστότητας, την ανάθεση καθηκόντων, τη θεματοφυλακή και τις υποχρεώσεις διαφάνειας και εποπτικής αναφοράς.

Ποιους αφορά: Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΑΕΔΟΕΕ), δανειοδοτούντες ΟΕΕ, θεματοφύλακες και φορείς στους οποίους ανατίθενται λειτουργίες διαχείρισης.

Διεύρυνση δραστηριοτήτων και οργανωτικές απαιτήσεις

- **Διευρύνεται το πεδίο δραστηριοτήτων της διαχείρισης των ΟΕΕ εκ μέρους των ΑΕΔΟΕΕ**, καλύπτοντας πλέον ρητά τη χορήγηση δανείων για λογαριασμό ΟΕΕ και την εξυπηρέτηση οντοτήτων ειδικού σκοπού για τιτλοποιήσεις, ενώ παρέχεται η δυνατότητα άσκησης πρόσθετων δραστηριοτήτων από τις ΑΕΔΟΕΕ, όπως η διαχείριση δεικτών αναφοράς και η διαχείριση πιστώσεων.
- Στην **έννοια της δανειοδότησης που εισάγεται με το νέο πλαίσιο**, εμπίπτει η χορήγηση δανείου απευθείας από ΟΕΕ ως αρχικό δανειοδότη ή έμμεσα μέσω τρίτου ή φορέα ειδικού σκοπού που δανειοδοτεί για λογαριασμό ή εξ ονόματος του ΟΕΕ, ή για λογαριασμό ή εξ ονόματος ενός ΔΟΕΕ σε σχέση με τον ΟΕΕ, όταν ο ΔΟΕΕ ή ο ΟΕΕ συμμετέχει στη διάρθρωση του δανείου ή στον καθορισμό ή την προέγκριση των χαρακτηριστικών του, πριν από την έκθεσή του στο δάνειο.
- **Ενισχύονται οι απαιτήσεις χορήγησης άδειας λειτουργίας σε ΑΕΔΟΕΕ**, με αυξημένες υποχρεώσεις γνωστοποίησης προς την Εποπτική Αρχή της διοικητικής τους δομής, ειδικά των προσώπων που πραγματικά διεξάγουν τις συναλλαγές των ΑΕΔΟΕΕ, των αναθέσεων λειτουργιών τους και με εισαγωγή της προϋπόθεσης πραγματικής διεξαγωγής της επιχειρηματικής δραστηριότητας της ΑΕΔΟΕΕ από τουλάχιστον δύο φυσικά πρόσωπα εγκατεστημένα στην ΕΕ, τα οποία είτε απασχολούνται με πλήρη απασχόληση είτε είναι μέλη του διοικητικού της οργάνου με πλήρη απασχόληση.

Νέο κανονιστικό πλαίσιο για την χορήγηση δανείων

Το νομοσχέδιο θεσπίζει ειδικό καθεστώς για τους δανειοδοτούντες ΟΕΕ, οι οποίοι ορίζονται ως ΟΕΕ με επενδυτική στρατηγική βασιζόμενη κυρίως στη χορήγηση δανείων ή των οποίων τα χορηγηθέντα δάνεια έχουν ονομαστική αξία που αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 50% της καθαρής αξίας του ενεργητικού τους. Παράλληλα, οι ΑΕΔΟΕΕ υποχρεούνται να εφαρμόζουν αποτελεσματικές πολιτικές και διαδικασίες για τη χορήγηση δανείων, καθώς και πολιτικές και διαδικασίες για την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου και τη διαχείριση και παρακολούθηση του πιστωτικού τους χαρτοφυλακίου, τις οποίες επανεξετάζουν τακτικά και τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Το νέο πλαίσιο προβλέπει, μεταξύ άλλων:

- **Απαγόρευση υπέρβασης της ονομαστικής αξίας** των δανείων του 20% του κεφαλαίου του ΟΕΕ για δάνεια που χορηγεί ο ΟΕΕ προς χρηματοπιστωτική επιχείρηση, ΟΕΕ ή ΟΣΕΚΑ,
- **ανώτατο όριο μόχλευσης** 175% για δανειοδοτούντες ΟΕΕ ανοικτού τύπου και 300% για ΟΕΕ κλειστού τύπου,

Νέο κανονιστικό πλαίσιο για την χορήγηση δανείων (συνέχεια)

- **απαγόρευση χορήγησης δανείων** στην ίδια την ΑΕΔΟΕΕ, το προσωπικό της, το θεματοφύλακα του ΟΕΕ, τους αναδόχους και με περιορισμένες εξαιρέσεις, σε οντότητες εντός του ίδιου ομίλου,
- **απαγόρευση χορήγησης δανείων σε καταναλωτές** (η εν λόγω απαγόρευση δεν επηρεάζει την εμπορική προώθηση στην Ελλάδα των ΟΕΕ που χορηγούν δάνεια σε καταναλωτές ή διαχειρίζονται πιστώσεις που χορηγούνται σε καταναλωτές),
- **απαγόρευση στρατηγικών «originate-to-distribute»**, όταν τα δάνεια χορηγούνται με αποκλειστικό σκοπό τη μεταβίβασή τους σε τρίτους, και
- **υποχρέωση διακράτησης ποσοστού 5%** της ονομαστικής αξίας κάθε δανείου που μεταβιβάζεται, για την προβλεπόμενη περίοδο και με συγκεκριμένες εξαιρέσεις.

Τα έσοδα από τα δάνεια που χορηγεί ο ΟΕΕ, μετά την αφαίρεση των επιτρεπόμενων αμοιβών διαχείρισης, αποδίδονται εξ ολοκλήρου στον ΟΕΕ, ενώ τα σχετικά κόστη και έξοδα που συνδέονται με τη διαχείριση των δανείων πρέπει να δημοσιοποιούνται.

Νέα εργαλεία διαχείρισης ρευστότητας

Οι δανειοδοτούντες ΟΕΕ είναι κατά κανόνα κλειστού τύπου. Μπορούν να λειτουργούν ως ΟΕΕ ανοικτού τύπου μόνο εφόσον η ΑΕΔΟΕΕ τεκμηριώσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ότι το σύστημα διαχείρισης κινδύνου ρευστότητας του ΟΕΕ είναι συμβατό με την επενδυτική στρατηγική και την πολιτική εξαγορών του ΟΕΕ.

Για τους ΟΕΕ ανοικτού τύπου, οι ΑΕΔΟΕΕ πρέπει να επιλέγουν τουλάχιστον δύο κατάλληλα εργαλεία διαχείρισης ρευστότητας, όπως:

- αναστολή εγγραφών, επαναγορών και εξαγορών,
- όριο εξαγοράς,
- εξαγορά σε είδος,
- παράπλευρα ανεξάρτητα χαρτοφυλάκια («side pockets»),
- παράταση περιόδων προειδοποίησης,
- τέλος εξαγοράς.

Η αναστολή εγγραφών, επαναγορών και εξαγορών και τα side pockets μπορούν να ενεργοποιούνται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν το επιβάλλουν οι περιστάσεις και όταν αυτό είναι δικαιολογημένο, λαμβάνοντας υπόψη το συμφέρον των επενδυτών του ΟΕΕ, με άμεση ενημέρωση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία αποκτά επίσης εξουσία να απαιτεί την ενεργοποίηση ή απενεργοποίηση εργαλείων διαχείρισης ρευστότητας όταν το κρίνει αναγκαίο.

Αυστηρότερο πλαίσιο ανάθεσης λειτουργιών

- Οι νέες διατάξεις ενισχύουν το πλαίσιο ανάθεσης λειτουργιών από τις ΑΕΔΟΕΕ, επεκτείνοντάς το και στις πρόσθετες υπηρεσίες που αυτές παρέχουν. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς πρέπει να ενημερώνεται εκ των προτέρων για κάθε ανάθεση, ενώ για την υποανάθεση απαιτείται προηγούμενη συναίνεση της ΑΕΔΟΕΕ και σχετική γνωστοποίηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- Η ανάθεση ή υποανάθεση δεν απαλλάσσει την ΑΕΔΟΕΕ από τις ευθύνες της έναντι των πελατών, του ΟΕΕ και των επενδυτών του. Η ΑΕΔΟΕΕ πρέπει να διατηρεί ουσιαστικό ρόλο στη διαχείριση του ΟΕΕ και να διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες και υπηρεσίες που έχει αναθέσει εκτελούνται σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. Αυτό ισχύει όπου κι αν είναι εγκατεστημένος ο ανάδοχος ή υποανάδοχος και όποιο κι αν είναι το ρυθμιστικό του καθεστώς.

Θεματοφυλακή και προϋποθέσεις για τρίτες χώρες

- Ο διορισμός θεματοφύλακα εγκατεστημένου σε τρίτη χώρα συνοδεύεται από πρόσθετες προϋποθέσεις, που πρέπει να πληρούνται σε διαρκή βάση. Μεταξύ άλλων, η τρίτη χώρα δεν πρέπει να είναι χώρα υψηλού κινδύνου για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Πρέπει επίσης να διασφαλίζεται η αποτελεσματική ανταλλαγή πληροφοριών σε φορολογικά θέματα και να μην περιλαμβάνεται στον ενωσιακό κατάλογο μη συνεργάσιμων φορολογικών δικαιοδοσιών.
- Εάν οι προϋποθέσεις αυτές παύσουν μεταγενέστερα να πληρούνται, προβλέπεται ο διορισμός νέου θεματοφύλακα εντός καταλλήλου χρονικού διαστήματος που δεν υπερβαίνει τα δύο έτη. Διευκρινίζεται, επίσης, σε ποιες περιπτώσεις η παροχή υπηρεσιών από το Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων θεωρείται ανάθεση λειτουργιών φύλαξης.

Ενισχυμένη διαφάνεια και εποπτική πληροφόρηση

- Διευρύνονται οι υποχρεώσεις ενημέρωσης των επενδυτών εκ μέρους των ΑΕΔΟΕΕ, ιδίως ως προς τη σύνθεση του χαρτοφυλακίου δανείων, τις αμοιβές, τις χρεώσεις και τις δαπάνες που βαρύνουν άμεσα ή έμμεσα τους επενδυτές, καθώς και τις μητρικές, θυγατρικές εταιρείες ή φορείς ειδικού σκοπού που χρησιμοποιούνται σε σχέση με τις επενδύσεις του ΟΕΕ ή εξ ονόματος της ΑΕΔΟΕΕ.
- Επιπλέον, οι ΑΕΔΟΕΕ υποβάλλουν τακτικά στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εκθέσεις με αναλυτικά στοιχεία για την ανάθεση της διαχείρισης χαρτοφυλακίου ή κινδύνων. Οι εκθέσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, πληροφορίες για τους αναδόχους και για τους ανθρώπινους πόρους της ΑΕΔΟΕΕ. Περιλαμβάνουν επίσης το ποσό και το ποσοστό των περιουσιακών στοιχείων του ΟΕΕ για τα οποία έχει ανατεθεί η διαχείριση χαρτοφυλακίου, καθώς και τους περιοδικούς ελέγχους δέουσας επιμέλειας της ΑΕΔΟΕΕ. Οι απαιτήσεις αυτές εφαρμόζονται από τις **16 Απριλίου 2027**.

Μεταβατικές ρυθμίσεις

- Για τους δανειοδοτούντες ΟΕΕ που συστάθηκαν **πριν από τις 15 Απριλίου 2024, προβλέπεται** μεταβατική περίοδος **έως τις 16 Απριλίου 2029** για τη συμμόρφωση μεταξύ άλλων με τα όρια συγκέντρωσης ανά δανειολήπτη, τη μόχλευση και την απαίτηση λειτουργίας ως ΟΕΕ κλειστού τύπου.
- Ειδική μεταχείριση προβλέπεται, επίσης, για ΟΕΕ που δανειοδοτούν και δε συγκεντρώνουν πρόσθετα κεφάλαια **μετά τις 15 Απριλίου 2024**, καθώς και για δάνεια που έχουν χορηγηθεί πριν από την ημερομηνία αυτή. Παρέχεται, πάντως, δυνατότητα προαιρετικής υπαγωγής στο νέο καθεστώς κατόπιν ενημέρωσης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Βασικές ημερομηνίες

- **22 Οκτωβρίου 2026:** λήξη δημόσιας διαβούλευσης.
- **16 Απριλίου 2027:** έναρξη εφαρμογής των νέων απαιτήσεων εποπτικής αναφοράς.
- **16 Απριλίου 2029:** λήξη της μεταβατικής περιόδου για επιλεγμένες απαιτήσεις που αφορούν υφιστάμενους δανειοδοτούντες ΟΕΕ.

Ας συζητήσουμε

Για μια πιο αναλυτική συζήτηση σχετικά με το παραπάνω μπορείτε να επικοινωνήσετε με:



Σοφία Γρηγοριάδου
Partner,
Legal Services, PwC Ελλάδας
Sophia.grigoriadou@pwc.com



Αγγελική Σαραντάκου
Senior Manager
Legal Services, PwC Ελλάδας
aggeliki.sarantakou@pwc.com