

Μάιος 2025

# ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα: Νέο θεσμικό πλαίσιο

Ο πρόσφατος Νόμος 5193 θεσπίζει ρυθμίσεις που αποσκοπούν στην απλοποίηση και τον εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου για τις ΑΕΕΑΠ. Οι ρυθμίσεις αυτές στοχεύουν στην ενίσχυση της επενδυτικής ευελιξίας, στην αύξηση της διαφάνειας και στη βελτίωση της εποπτικής παρακολούθησης.

Οι διατάξεις του νέου Νόμου συνοψίζονται ως κατωτέρω:

## Αύξηση του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου

### Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο

- Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο αυξάνεται από €25,35 εκατ. (όπως ορίζεται στην Απόφαση 7/249/2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) σε €40 εκατ., τα οποία πρέπει να έχουν καταβληθεί πλήρως κατά την σύσταση της εταιρείας. Εάν μία Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) μετατραπεί σε ΑΕΕΑΠ και το μετοχικό της κεφάλαιο είναι μικρότερο από €40 εκατ., η διαφορά πρέπει να καλυφθεί πλήρως μέσω αύξησης κεφαλαίου κατά το χρόνο της μετατροπής.
- **Σημείωση:** Οι υφιστάμενες ΑΕΕΑΠ πρέπει να ευθυγραμμιστούν με τις νέες απαιτήσεις περί ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου εντός ενός έτους από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νέου καθεστώτος.

## Διευρυμένο αντικείμενο δραστηριότητας

### Αντικείμενο δραστηριότητας

Το νέο καθεστώς παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία στην δομή των επενδύσεων σε ακίνητα και συναφών επενδύσεων, διατηρώντας ταυτόχρονα σαφή όρια και απαιτήσεις εταιρικής διακυβέρνησης.

- **Επιλέξιμες δραστηριότητες:** Οι επιλέξιμες δραστηριότητες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, ξενοδοχειακές και τουριστικού ενδιαφέροντος δραστηριότητες, την εκμετάλλευση δομών ακινήτων για την παραγωγή και αποθήκευση ανανεώσιμης ενέργειας, λειτουργία χώρων στάθμευσης, μαρινών, εμπορικών κέντρων, επιχειρηματικών πάρκων και κέντρων δεδομένων (data centers).
- **Γεωγραφικό πεδίο:** Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, σε άλλα κράτη μέλη της ΕΕ/ΕΟΧ ή σε τρίτες χώρες. Ωστόσο, οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτός ΕΕ/ΕΟΧ δεν δύνανται να υπερβαίνουν το 20% του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της ΑΕΕΑΠ.
- **Κατηγορίες Επενδύσεων:** Οι επενδύσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω θυγατρικών εταιρειών (με τουλάχιστον 70% συμμετοχή), συλλογικών επενδυτικών σχημάτων (ΟΣΕΚΑ/ΟΕΕ) που κατέχουν τουλάχιστον το 70% των περιουσιακών τους στοιχείων σε τίτλους εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, ή σε αδειοδοτημένους ΟΕΕ υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, ή μέσω συμμετοχής σε συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).
- **Έργα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας:** Οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να αποκτούν, να κατασκευάζουν και να εκμεταλλεύονται εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (π.χ. φωτοβολταϊκά συστήματα) επί της ακίνητης περιουσίας των ΑΕΕΑΠ, με όρια ισχύος που συνδέονται με τις ενεργειακές ανάγκες των ακινήτων τους. Οι εγκαταστάσεις αυτές πρέπει να τοποθετούνται σε ακίνητα της ΑΕΕΑΠ ή των εταιρειών του ομίλου της και αποσκοπούν: i) στην κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των ακινήτων της ΑΕΕΑΠ, των εταιρειών του ομίλου της και των μισθωτών ή χρηστών τους, ii) στη μείωση του ενεργειακού τους κόστους και iii) στη μείωση του ανθρακικού τους αποτυπώματος.
- **Επενδύσεις μετοχικού κεφαλαίου:**
  - Ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής 10%: Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να κατέχουν ποσοστό τουλάχιστον 10% σε εταιρείες (πλην των προσωπικών εταιρειών) ή ΑΕΕΑΠ, ή αντίστοιχες εταιρείες ή ΟΣΕΚΑ ή ΟΕΕ των οποίων η κύρια δραστηριότητα είναι η απόκτηση, ανάπτυξη, διαχείριση ή παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με την χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση τέτοιων ακινήτων, υπό την προϋπόθεση ότι διαθέτουν εκπροσώπηση στο διοικητικό συμβούλιο, στην περίπτωση που δεν ελέγχουν την εταιρεία.

- **Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών:** Οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να επενδύουν σε εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες στα ακίνητα της περιουσίας του ομίλου τους, υπό την προϋπόθεση ότι κατέχουν τουλάχιστον ποσοστό 20% του μετοχικού κεφαλαίου.
- **Παρεπόμενες Επενδύσεις:** Όλες οι σχετικές οντότητες μπορούν να αποκτήσουν εξοπλισμό που είναι απαραίτητος για την λειτουργία και εκμετάλλευση ακινήτων
- **Σημείωση:** Οι νέες διατάξεις δεν καθορίζουν τους τύπους των επιλέξιμων περιουσιακών στοιχείων, ούτε επιβάλλουν συγκεκριμένους ποσοστιαίους περιορισμούς στις επενδύσεις ανά τύπο περιουσιακού στοιχείου. Σύμφωνα με το προηγούμενο καθεστώς, οι επενδύσεις σε ακίνητα οικιστικού σκοπού περιορίζονταν στο 25% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητα κατά το χρόνο κτήσης. Επιπλέον, οι νέες διατάξεις δεν επιβάλλουν συγκεκριμένους περιορισμούς σε ακίνητα που βρίσκονται υπό ανάπτυξη ή κατασκευή.

## Βασικοί Κανόνες Επενδύσεων

- **Όρια Συγκέντρωσης Επενδύσεων:** Η αξία κάθε ακινήτου που αποκτάται (άμεσα ή έμμεσα) από την ΑΕΕΑΠ κατά τον χρόνο της απόκτησής του, δεν πρέπει να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της ΑΕΕΑΠ. Η συνολική αξία των ακινήτων στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει μόνο επικαρπία ή ψιλή κυριότητα (άμεσα ή έμμεσα) δεν πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου, κατά τον χρόνο απόκτησής τους.
- **Περιορισμοί Κεφαλαιουχικών Δαπανών (Capex):** Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες για την ανάπτυξη των ακινήτων δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 40% του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα του ομίλου της ΑΕΕΑΠ, όπως αποτυπώνονται στην τελευταία δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, και διαμορφώνονται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης.
- **Ελάχιστη Επένδυση Μετοχικού Κεφαλαίου:** Εντός τριών (3) ετών από την σύσταση της ΑΕΕΑΠ ή κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησής της για εισαγωγή των μετοχών της σε ρυθμιζόμενη αγορά (όποιο από τα δύο συμβεί πρώτο), τουλάχιστον το 50% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ πρέπει να έχει επενδυθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε ακίνητα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.
- **Επιτρεπόμενες Προσωρινές Τοποθετήσεις Διαθεσίμων:** Μέχρι την πραγματοποίηση των επενδύσεων σύμφωνα με τα ανωτέρω, η ΑΕΕΑΠ μπορεί να τηρεί τα διαθέσιμά της στις ακόλουθες μορφές:
  - Καταθέσεις ή Προθεσμιακές Καταθέσεις που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος της ΕΕ ή σε τρίτη χώρα, υπό την προϋπόθεση ότι το ίδρυμα υπόκειται σε καθεστώς προληπτικής εποπτείας, ισοδύναμο με αυτό που προβλέπει η Ευρωπαϊκή Ένωση
  - Μέσα Χρηματαγοράς και ΟΣΕΚΑ.
  - Ομόλογα που εκδίδονται από κράτη μέλη του ΕΟΧ διάρκειας έως ενός (1) έτους.

## Αναθεωρημένοι κανόνες επενδύσεων και χρηματοδότησης

- **Συμφωνίες Μίσθωσης:** Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, συμβάσεις μίσθωσης ή συμβάσεις παραχώρησης χρήσης με ελάχιστη συμβατική διάρκεια δεκαπέντε (15) ετών, καθώς και χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με τον Νόμο 1665/1986.
- **Σημείωση:** Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις, η προηγούμενη περιοριστική ρύθμιση που απαιτούσε η συνολική αξία των δικαιωμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις να είναι μικρότερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ κατά τον χρόνο της απόκτησης έχει καταργηθεί.

### Χρηματοδότηση ΑΕΕΑΠ

- Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να λαμβάνουν κάθε είδους δάνεια, πιστώσεις ή διευκολύνσεις για τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες, υπό την προϋπόθεση ότι το συνολικό ποσό δεν υπερβαίνει το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του ενεργητικού τους σε επίπεδο ομίλου. Η χορήγηση ενδοομιλικών δανείων και η παροχή εγγυήσεων επιτρέπονται γενικά, υπό τους περιορισμούς που προβλέπονται από τις γενικές διατάξεις του εταιρικού δικαίου. Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να συστήσουν θυγατρική με αποκλειστικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση του δανειακού κεφαλαίου για τη χρηματοδότηση της ΑΕΕΑΠ και των θυγατρικών της.
- **Σημείωση:** Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις, τα δάνεια που χορηγούνται στην ΑΕΕΑΠ ή στις θυγατρικές της μπορούν να εξασφαλίζονται με εμπράγματα και ενοχικές εξασφαλίσεις επί περιουσιακών στοιχείων ή άλλων δικαιωμάτων της ΑΕΕΑΠ και ολόκληρου του ομίλου της.

## Αυστηρότερες υποχρεώσεις αποτίμησης και διανομής κερδών

### Υποχρέωση Αποτίμησης

- Η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου από ανεξάρτητο εκτιμητή, ο οποίος ορίζεται από τη γενική συνέλευση. Πριν από οποιαδήποτε πραγματοποίηση ή τροποποίηση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να λάβει δεσμευτική έκθεση αποτίμησης από τον εκτιμητή αυτόν. Η εταιρεία μπορεί να καταβάλει έως και 15% περισσότερο από την εκτιμηθείσα αξία κατά την απόκτηση ακινήτου ή να αποδεχθεί έως και 15% λιγότερο κατά την πώληση. Ωστόσο, εάν δεν τηρηθούν αυτές οι διαδικασίες, η επένδυση ή η αποεπένδυση παραμένει έγκυρη.

- **Σημείωση:** Οι ΑΕΕΑΠ ήταν υποχρεωμένες να λαμβάνουν ανεξάρτητες εκτιμήσεις των επενδύσεών τους μόνο μία φορά το χρόνο. Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις, οι αποτιμήσεις πρέπει πλέον να διενεργούνται κάθε έξι μήνες. Σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, η σχετική απόκλιση τιμής ήταν έως και 5% της αξίας των ακινήτων, όπως αυτή προσδιοριζόταν από τον εκτιμητή.

### Υποχρέωση Διανομής Κερδών

- Οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους, ως ελάχιστο μέρος, τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών

διανεμητέων κερδών τους. Το ποσοστό αυτό διανομής μπορεί να μειωθεί περαιτέρω βάσει των γενικών διατάξεων της εταιρικής νομοθεσίας σχετικά με τα ελάχιστα ποσά μερίσματος. Οι ΑΕΕΑΠ διατηρούν το δικαίωμα να μην προβούν σε διανομή κερδών που προέρχονται από υπεραξία λόγω πώλησης ακινήτων ή να διανείμουν μόνο μέρος αυτών των κερδών.

- **Σημείωση:** Σύμφωνα με την νέα διάταξη, προκύπτει ότι το ελάχιστο ποσοστό διανομής μερίσματος υπολογίζεται με βάση τα συνολικά καθαρά διανεμόμενα κέρδη, συμπεριλαμβανομένων των κερδών που προκύπτουν από υπεραξία λόγω πωλήσεων ακινήτων. Η διευκρίνιση αυτή αντιμετωπίζει την αβεβαιότητα που υπήρχε στο προηγούμενο πλαίσιο, διασφαλίζοντας μια πιο διαφανή και συνεπή εφαρμογή του σχετικού κανόνα.

## Ενισχυμένες υποχρεώσεις συμμόρφωσης και διαφάνειας

### Βασικές Απαιτήσεις Συμμόρφωσης

- Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε συγκεκριμένες κανονιστικές υποχρεώσεις που αποσκοπούν στη διασφάλιση της διαφάνειας, της ορθής διακυβέρνησης και της προστασίας των επενδυτών. Οι κύριες απαιτήσεις περιλαμβάνουν:
  1. Σύνταξη και Έλεγχος Οικονομικών Καταστάσεων
  - Οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να συντάσσουν εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις. Οι καταστάσεις αυτές υπόκεινται σε έλεγχο από ορκωτό ελεγκτή λογιστή και πρέπει να υποβάλλονται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ε.Κ.) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
  2. Υποχρεωτικές Δημοσιοποιήσεις στην Επίσημη Ιστοσελίδα
  - Οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να δημοσιεύουν στην Επίσημη Ιστοσελίδα τους τα εξής:
    - **Πολιτική Αποδοχών:** Η εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί την πολιτική αποδοχών της, όπως ορίζεται στις σχετικές διατάξεις.
    - **Επενδυτική Πολιτική:** Η επενδυτική πολιτική, η οποία εγκρίνεται και επικαιροποιείται περιοδικά από το Διοικητικό Συμβούλιο, πρέπει να είναι διαθέσιμη στο κοινό. Σημειώνεται ότι τυχόν επενδύσεις της ΑΕΕΑΠ που αποκλίνουν από τη δημοσιευμένη επενδυτική πολιτική ή δεν ακολουθούν τη διαδικασία έγκρισης για τέτοιες αποκλίσεις, δεν επηρεάζουν το κύρος των σχετικών συναλλαγών.
    - **Περίληψη Κανονισμού Λειτουργίας:** Μία περίληψη του κανονισμού λειτουργίας της εταιρείας πρέπει επίσης να είναι προσβάσιμη στο κοινό.
  3. Γνωστοποίηση των προσώπων που ορίζονται από τις ΑΕΕΑΠ για την διενέργεια των εργασιών τους.



- Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορηγεί άδεια λειτουργίας σε ΑΕΕΑΠ μόνο εφόσον τα πρόσωπα που ορίζονται για τη διενέργεια των εργασιών της εταιρείας πληρούν τα απαραίτητα κριτήρια απαιτούμενης αξιοπιστίας και επαγγελματικής εμπειρίας στον σχετικό τομέα. Επιπλέον, τα στοιχεία αυτών των προσώπων, καθώς και οποιεσδήποτε μεταγενέστερες αλλαγές, πρέπει να γνωστοποιούνται άμεσα στην Επιτροπή. Εάν η Επιτροπή διαπιστώσει ότι κάποιο από τα πρόσωπα αυτά δεν πληροί τα απαιτούμενα κριτήρια, μπορεί να ζητήσει την απομάκρυνσή του.
- **Σημείωση:** Το νέο καθεστώς έχει εισαγάγει πρόσθετες απαιτήσεις συμμόρφωσης για τις ΑΕΕΑΠ, ιδιαίτερα όσον αφορά τις οικονομικές καταστάσεις και τις γνωστοποιήσεις. Είναι σημαντικό οι υφιστάμενες ΑΕΕΑΠ να τηρήσουν πλήρως τις μεταβατικές διατάξεις και να αξιοποιήσουν την ενδιάμεση περίοδο που τους έχει δοθεί, ώστε να διασφαλίσουν την έγκαιρη και πλήρη συμμόρφωση με αυτές τις νέες απαιτήσεις.

## Φορολογικό καθεστώς

### Φορολογική Μεταχείριση σε επίπεδο ΑΕΕΑΠ

- Οι ΑΕΕΑΠ διέπονται από ειδικό φορολογικό καθεστώς παρόμοιο με τις προηγούμενες διατάξεις του Νόμου 2778/1997. Οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος και αντ' αυτού φορολογούνται επί της μέσης αγοραίας αξίας των επενδύσεών τους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματικών διαθεσίμων, με συντελεστή ίσο με το 10% του βασικού επιτοκίου πράξεων αναχρηματοδότησης (MRO) της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός καταβάλλεται ανά εξάμηνο και εξαντλεί πλήρως τη φορολογική υποχρέωση τόσο της ΑΕΕΑΠ όσο και των επενδυτών της. Επιπλέον, τυχόν υπεραξία από τη διάθεση ακινήτων απαλλάσσεται από τη φορολογία, καθώς η μοναδική φορολογική υποχρέωση της ΑΕΕΑΠ αφορά τα περιουσιακά της στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των χρηματικών διαθεσίμων.
- Το ειδικό φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ ισχύει επίσης και για τις άμεσες ή έμμεσες επιλέξιμες θυγατρικές τους, εφόσον πληρούνται το ελάχιστο όριο συμμετοχής 80%.
- Η έκδοση μετοχών από την ΑΕΕΑΠ, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων στην ΑΕΕΑΠ, απαλλάσσονται από κάθε μορφή φορολογία, τέλη—συμπεριλαμβανομένων των ψηφιακών τελών συναλλαγών—εισφορές, δικαιώματα ή επιβαρύνσεις που επιβάλλονται από το Κράτος, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή τρίτους.
- Τα μερίσματα που διανέμονται από τις ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από την παρακράτηση φόρου μερισμάτων.

- Τα φορολογικά κίνητρα για εταιρικούς μετασχηματισμούς που προβλέπονται από τον Νόμο 5162/2024 ισχύουν επίσης για τις ΑΕΕΑΠ. Η ρητή αυτή πρόβλεψη του νέου νόμου θεραπεύει το κενό που είχε δημιουργηθεί στον Νόμο 5162/2024, ο οποίος δεν προέβλεπε ρητά την εφαρμογή των διατάξεών του στους εταιρικούς μετασχηματισμούς των ΑΕΕΑΠ.
- Οι οικονομικοί διευθυντές, τα εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου και οι γενικοί διευθυντές των ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να υποβάλλουν ετήσια δήλωση περιουσιακής κατάστασης.
- **Σημείωση:** Ο νέος νόμος δεν έχει εισαγάγει καμία τροποποίηση στο υφιστάμενο φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ συμπεριλαμβανομένης της σύνδεσης με το επιτόκιο αναφοράς της Κεντρικής Τράπεζας σε σχέση με τον υπολογισμό του φόρου. Ωστόσο, το ίδιο φορολογικό πλαίσιο πλέον εφαρμόζεται και στην περίπτωση των διευρυμένων δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να ασκούν οι ΑΕΕΑΠ (υπό την προϋπόθεση των περιορισμών ποσοστού ιδιοκτησίας που προβλέπονται από τον νόμο).

## Ας συζητήσουμε!

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



Βασίλειος Βύζας  
Partner, Tax and Legal Services  
Leader, PwC Greece  
[vassilios.vizas@pwc.com](mailto:vassilios.vizas@pwc.com)



Νικόλαος Μπουσδέκης  
Director, FS Tax, PwC Greece  
[nikos.mpousdekis@pwc.com](mailto:nikos.mpousdekis@pwc.com)