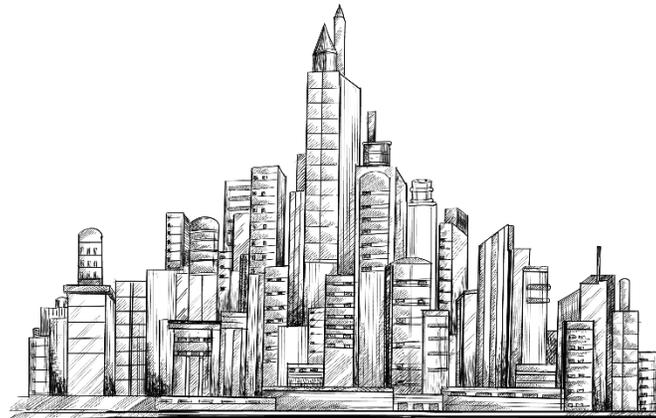




غسل الأموال من خلال القطاع العقاري التطبيقات والأنماط

تقرير التحليل الاستراتيجي

ديسمبر 2023



وحدة المعلومات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة - ص.ب 854، شارع الكرامة - البرج الدولي،
أبوظبي.

رقم الهاتف: +97126919955

عنوان البريد الإلكتروني: uaefiu@uaefiu.gov.ae



تنويه

إنّ جميع نتائج ومحتويات هذا التقرير هي ملك لوحدة المعلومات المالية الإماراتية أو الجهات المعنية المعتمدة كمزود للبيانات المستخدمة في هذه الوثيقة. لا يجوز إعادة إنتاج هذه الوثيقة أو توزيعها أو نسخها أو تغييرها أو العمل على مشتقاتها أو إجراء أي تعديل بأي شكل من الأشكال لاستغلال أو تغيير محتوى وهوية هذه الوثيقة.

لأية استفسارات بخصوص هذه الوثيقة، يرجى التواصل مع rsas@uaefiu.gov.ae.

جدول المحتويات

v.....	المصطلحات
1	ملخص تنفيذي
3	مقدمة
4	الهدف
5	المنهجية
5	البيانات والمعلومات التي يقوم عليها التحليل
6	1. نظرة عامة على أداء القطاع العقاري في جميع أنحاء الإمارات
7	2. المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من الجهات الرقابية
7	2.1 وزارة الاقتصاد
7	2.2 سوق أبوظبي العالمي
7	2.3 سلطة دبي للخدمات المالية
8	3. البيانات والمعلومات ذات الصلة المتوفرة ضمن قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية
8	3.1 تحليل تقارير الأنشطة العقارية
9	3.2 تحليل تقارير المعاملات المشبوهة وتقارير الأنشطة المشبوهة التي رفعها الوكلاء والوسطاء العقاريون
11	3.3 تحليل عينة من تقارير المعاملات المشبوهة وتقارير الأنشطة المشبوهة التي رفعتها الكيانات المبلغة الأخرى
14	3.4 تحليل المعلومات المتوفرة من التعاون الدولي
14	3.5 تحليل الحالات والمعلومات المتاحة في نظام إدارة الاستعلامات المتكامل
16	التطبيقات والأنماط التي تم تحديدها
16	1. مصدر الأموال المشبوهة المتعلقة بالمعاملات العقارية
16	1.1 مصدر أموال غير معروف
17	1.2 الأموال المشبوهة التي تم الحصول عليها بشكل غير مشروع
17	1.2.1 شراء عقار مرتبط بأنشطة احتيال مشتبه بها
17	1.2.2 غسل متحصلات الاتجار بالمخدرات عن طريق العقارات
18	1.2.3 غسل متحصلات التهرب الضريبي
18	1.2.4 الأموال المتعلقة بالأشخاص المنكشفين سياسياً المشتبه بأنهم فاسدون
18	1.3 الأموال المتعلقة بالأفراد المتحايلين على العقوبات
19	2 أنماط استغلال القطاع العقاري في أنشطة غير مشروعة
19	2.1 استخدام الأطراف الثالثة وأفراد الأسرة
20	2.2 إساءة استخدام هيكل الشخصية الاعتبارية وحساب الشركة
20	2.3 تورط الأعمال والمهنة غير المالية المحددة والحسابات المصرفية للوسيط

22	2.4 الدخل المعلن أنه من الإيجار
22	2.5 استخدام التمويل العقاري والتسوية المبكرة
23	2.6 التلاعب بسعر العقار.....
23	3 ممارسة الأنشطة العقارية بدون ترخيص.....
23	3.1 الأنشطة العقارية غير المرخصة
24	3.2 التمويل العقاري الجماعي غير المرخص.....
24	3.3 استخدام خدمات الحوالة غير المرخصة لشراء عقار.....
24	3.4 الأصول الافتراضية ومقدي الخدمات غير المرخصين.....
25	3.5 النمط المرتبط بدول الشرق الأقصى والعقارات المحلية
25	مؤشرات المخاطر
25	أ) مؤشرات المخاطر المتعلقة بالعاملين في القطاع العقاري
27	ب) مؤشرات المخاطر المرتبطة بالمؤسسات المالية
29	أمثلة على حالات.....
35	التوصيات والملاحظات الختامية

FIU

المصطلحات

مجموعة العمل المالي	الفاثف
مرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة، بما في ذلك المرسوم بقانون اتحادي رقم (26) لسنة 2021 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018	القانون الاتحادي رقم (20)
نظام الإبلاغ لوحدة المعلومات المالية	نظام goAML



ملخص تنفيذي

لطالما جذب القطاع العقاري غاسلي الأموال لأنه يسهّل دمج متحصلات المجرمين غير المشروعة من خلال، على سبيل المثال، الوصول إلى القطاع المالي وتبرير تدفقات رأس المال الكبيرة عبر الحدود. والأهم من ذلك، تسمح قيمة العقارات الفاخرة العالية للشبكات الإجرامية بغسل كميات كبيرة من الأموال غير المشروعة بسهولة، خاصة إذا كانت المعاملات النقدية مسموحة، دون جذب انتباه جهات إنفاذ القانون أو المتخصصين الماليين.

لغرض هذا التقرير، قامت وحدة المعلومات المالية بتحليل 976 تقريرًا عن نشاط عقاري، و405 تقارير مشبوهة من وكلاء ووسطاء عقاريين تم رفعها عبر نظام goAML، وعينة مكونة من 612 تقريرًا مشبوهًا من جهات مبلغة أخرى خلال الفترة الممتدة بين 2020/07/01 – 2023/06/30¹. علاوة على ذلك، عاينت وحدة المعلومات المالية 95 تقريرًا دوليًا (إحالة تلقائية واردة، وطلبات واردة للحصول على معلومات، وإحالة تلقائية صادرة، وطلبات صادرة للحصول على معلومات)، وهو ما يمثل 57% من إجمالي التقارير المتبادلة خلال الفترة قيد الدراسة. هذا بالإضافة إلى القضايا التي فتحتها مختلف جهات إنفاذ القانون من خلال نظام إدارة الاستعلامات المتكامل (IEMS) لدى وحدة المعلومات المالية.

يتناول هذا التقرير مخاطر غسل الأموال المرتبطة بالقطاع العقاري في دولة الإمارات، وذلك من خلال إساءة استخدام العاملين في القطاع العقاري والمؤسسات المالية، بالإضافة إلى مقدمي خدمات الأصول الافتراضية. تحديدًا، وفقًا لتوصيتي مجموعة العمل المالي 22 و23، يتعين على الوكلاء العقاريين الالتزام بمتطلبات العناية الواجبة تجاه العميل وحفظ السجلات (المنصوص عليها في التوصيات 10 و11 و12 و15 و17) "عند القيام بمعاملات لعملائهم لشراء وبيع العقارات." وعليه فقد تضمن المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة (القانون الاتحادي رقم 20)² وقرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019³ أحكامًا مختلفة حول الوكلاء والوسطاء العقاريين عند شراء وبيع العقارات.

في سياق إرشادات مجموعة العمل المالي (2022) الأخيرة حول النهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، يستخدم هذا التقرير مصطلح **العاملين في القطاع العقاري** بشكل عام، للإشارة إلى "الوكلاء العقاريين، والأعمال والمهنة غير المالية المحددة الأخرى، وغيرهم من الممارسين العقاريين، و/ أو المهنيين الذين يمارسون أو يشاركون [...] على وجه الخصوص، عندما يرتبطون بشراء وبيع العقارات"⁴.

مؤخرًا (في نوفمبر 2023)، أصدرت مجموعة العمل المالي (الفاتف) ومنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية تقريرًا مشتركًا حول إساءة استخدام برامج الجنسية والإقامة عن طريق الاستثمار⁵. برامج الإقامة عن طريق الاستثمار عبارة عن "عملية يحصل من خلالها مقدمو الطلب على تأشيرة أو تصريح إقامة يسمح لهم بالإقامة في الدولة مقابل استثمار مالي فيها" - كما هو الحال مع التأشيرة الذهبية وبرامج المستثمرين العقاريين في دولة الإمارات العربية المتحدة. أشار التقرير المشترك إلى فوائد هذه البرامج للأفراد والدول المضيفة، ولكنه تناول أيضًا مخاطر غسل الأموال المرتبطة بها، بما في ذلك مخاطر برامج الإقامة من

¹ تم توفير تفاصيل أكثر في الصفحات 15-26.

² بما في ذلك المرسوم بقانون اتحادي رقم (26) لسنة 2021 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة

³ قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019 حول اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة.

⁴ مجموعة العمل المالي (2022) إرشادات حول النهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، مجموعة العمل المالي، باريس، ص.6. متوفر على:

<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html>

⁵ مجموعة العمل المالي / منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية (2023)، إساءة استخدام برامج المواطنة والإقامة عن طريق الاستثمار، مجموعة العمل المالي، باريس، فرنسا. متوفر على: <https://doi.org/10.1787/ae7ce5fb-en>

خلال الاستثمار العقاري. وفي السياق نفسه، تناول هذا التقرير مخاطر غسل الأموال المحتملة المرتبطة بأصحاب العقارات الذين صدرت بحقهم تقارير معاملات مشبوهة/ تقارير أنشطة مشبوهة، حيث شملت نسبة 7% من أصل 612 تقريراً أصحاب العقارات (بحسب تأشيرة إقامتهم).

علاوة على ذلك، أظهر تحليل البيانات أن الجنسيات الأكثر شيوعاً هي من دول مثيرة للقلق والمحتمل تورطها في نقل وإخفاء مصدر الأموال غير المشروعة / غير المبررة من خلال القطاعات الاقتصادية الإماراتية، أو في التهرب من العقوبات أو التحايل عليها.

كما أكد التقرير على استغلال الأشخاص الاعتباريين للقطاع العقاري لإخفاء مصدر الأموال وهوية المستفيد الحقيقي الفعلي. وأظهر تحليل البيانات في هذا الصدد أنماط التمويل ومسار سلسلة من المعاملات المعقدة بين أطراف مقابلة متعددة، ومشاركة الأشخاص الاعتباريين كشركات واجهة/ صورية لأطراف ثالثة غير معروفة، وارتباطها بالكيانات الأجنبية. علاوة على ذلك، في حين يشكّل استئجار الأشخاص الاعتباريين للعقارات التجارية أو امتلاكهم لها أو استثمارها أمراً لا مفر منه، فقد أبرزت عينة من تقارير المعاملات المشبوهة تم تحليلها أن جميع المعاملات المشبوهة المرتبطة بأشخاص اعتباريين شملت عقارات سكنية. تم شراء العقارات السكنية بشكل خاص باسم الشركة أو مديرها.

يتناول هذا التقرير المخاطر الرئيسية المتعلقة بغسل الأموال من حيث مصدر الأموال المستخدمة في القطاع العقاري في دولة الإمارات، سواء كان مصدرها غير معروف، أو ناتج عن متحصلات جريمة (مثل الاحتيال، والاتجار بالمخدرات، والتهرب الضريبي، وفساد الأشخاص المنكشفين سياسياً) أو مرتبط بالتحايل على العقوبات. ثم يتابع التقرير بتحديد التطبيقات والأنماط الشائعة المستخدمة في استغلال القطاع العقاري، وذلك على النحو التالي:

1. استخدام أطراف ثالثة وأفراد الأسرة.
2. إساءة استخدام هيكل الشخص الاعتباري وحساب الشركة.
3. تورط الأعمال والمهنة غير المالية المحددة والحسابات المصرفية الوسيطة.
4. إيرادات الإيجار المصريح عنها.
5. استخدام التمويل السكني والتسوية المبكرة.
6. التلاعب بسعر العقار.

ويكشف هذا التقرير عن أنواع مختلفة من الممارسات غير المرخصة المرتبطة بالقطاع العقاري، مثل التمويل الجماعي العقاري، وخدمات الحوالة، وخدمات الأصول الافتراضية، عندما لا تكون مرخصة وممارسة الأنشطة العقارية دون ترخيص.

وأخيراً، قامت وحدة المعلومات المالية في دولة الإمارات بإعداد قائمتين من مؤشرات المخاطر المتعلقة بإساءة استخدام القطاع العقاري في الدولة لتقديم إرشادات للجهات المبلغة المشاركة في المعاملات العقارية (خاصة العاملين في القطاع العقاري والمؤسسات المالية) حتى يكتشفوا بشكل أفضل المعاملات والأنشطة المشبوهة في القطاع ويبلغوا عنها. وتختتم وحدة المعلومات المالية هذا التقرير بعدة توصيات تتطلب دراسة من السلطات الرقابية والتنظيمية وكذلك الجهات المبلغة.

مقدمة

يعدّ سوق العقارات في دولة الإمارات أحد المحركات الاقتصادية غير النفطية الرئيسية للتنوع الاقتصادي في الدولة. ووفقاً لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ساهم القطاع العقاري (العقارات والإنشاءات) بنسبة 18.5% من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي لدولة الإمارات لعام 2021، و22% من قروض القطاع المصرفي الإماراتي⁶.

على الرغم من الأثر الاقتصادي الذي خلفته جائحة كوفيد-19 غير المسبوقة والتي أدت إلى ارتفاع مستوى عدم اليقين في مختلف القطاعات حول العالم، بما في ذلك قطاع العقارات، إلا أن سوق العقارات الإماراتي يشهد زيادة متنامية في المعاملات التجارية ويظهر مؤشرات جيدة للتعافي. على سبيل المثال، تقدر القيمة الإجمالية للمعاملات العقارية في دولة الإمارات خلال الربع الأول من عام 2023 وحده بنحو 194 مليار درهم، مقارنة بـ 108 مليارات درهم خلال الفترة نفسها من عام 2022⁷. يقدم التقرير لاحقاً تفاصيل أخرى حول حجم وقيمة المعاملات القطاعية حسب الإمارة.

وبحسب المؤشر العالمي للشفافية العقارية (2022)، احتلت أسواق العقارات في دبي وأبو ظبي المرتبة الأولى في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من حيث الشفافية، والمرتبة 31 و45 على التوالي، من بين 94 دولة⁸. وقد أخذت منهجية تقييم المؤشر في الاعتبار عوامل مختلفة، بما في ذلك قياس الأداء، والحوكمة، والإطار التنظيمي والقانوني، وعملية إجراء المعاملات، وتتبع المستفيد الحقيقي، واستدامة القطاع.

ومع ذلك، اعتبر التقييم الوطني للمخاطر لدولة الإمارات (2017)⁹ للقطاعات المعرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب أن أعمال الوكلاء والوسطاء العقاريين تنطوي على مخاطر متوسطة إلى مرتفعة في كل من البر الرئيسي والمناطق الحرة. ونتيجةً لذلك، تضمن القانون الاتحادي رقم (20)¹⁰، بالإضافة إلى الاستراتيجية وخطة العمل الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تدابير ومتطلبات مختلفة لضمان التزام العاملين في القطاع العقاري بنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولحماية اقتصاد الدولة وقطاعها المالي من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ومع ذلك، كما أوضحت مجموعة العمل المالي، حتى لو كانت الخدمات المقدمة لعملاء القطاع تعتبر عرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، فلا ينبغي الاعتبار أن جميع العاملين في القطاع العقاري وعملاءهم يطرحون مخاطر مرتفعة، طالما كانت تتوفر تدابير كافية لتخفيف المخاطر¹¹.

وفقاً لإرشادات مجموعة العمل المالي (2022) للنهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، يشمل **العاملون في القطاع العقاري** "الوكلاء العقاريين والمهنيين الذين قد ينفذون أو يحضرون لمعاملات العملاء التي تنطوي على شراء وبيع العقارات، مثل المحامين وكتاب العدل ومطوري العقارات وشركات التأمين على الملكية وغيرهم من المهنيين القانونيين والمحاسبين المستقلين". وشددت مجموعة العمل المالي على ضرورة اعتبار الوكيل العقاري بشكل عام مهنيًا يعمل في قطاع العقارات ويشارك في المعاملات الخاصة بالعميل والمتعلقة بشراء وبيع العقارات¹².

يحدد القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2018 وقرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019 أحكاماً مختلفة حول التزام الأعمال والمهنة غير المالية المحددة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك "الوسطاء والوكلاء العقاريين عند

⁶ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (2023) "تقرير الاستقرار المالي، 2022"، الصفحات من 16 إلى 17. متوفر على: <https://www.centralbank.ae/en/our-operations/financial-stability>.

⁷ العربية، 21 مايو 2023. متوفر على: <https://shorturl.at/mvBX9>.

⁸ جيه إل إل (2022) "المؤشر العالمي للشفافية العقارية"، ص. 22. متوفر على: <https://www.ill-mena.com/en/trends-and-insights/research/global-real-estate-transparency-index/greti-global-rankings-and-methodology>.

⁹ التقييم الوطني للمخاطر الأول في عام 2017 وتحديثه في عام 2019.

¹⁰ بما في ذلك المرسوم بقانون اتحادي رقم (26) لسنة 2021 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل المنظمات غير المشروعة.

¹¹ مجموعة العمل المالي (2022) إرشادات حول النهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، مجموعة العمل المالي، باريس، ص. 10. متوفر على:

<https://www.fatf-gafi.org/content/fatf-gafi/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html>

¹² المصدر نفسه / الصفحة 5-7.

قيامهم بعمليات لصالح عملائهم في مجال شراء وبيع العقارات"، و"المحامين وكتاب العدل وغيرهم من المهنيين القانونيين المستقلين والمحاسبين المستقلين في مجال شراء وبيع العقارات".

يعد القطاع العقاري في دولة الإمارات كبيرًا، حيث يضم 4,446 وكيلًا ووسيطًا عقاريًا مسجلًا (اعتبارًا من سبتمبر 2023)¹³. وفي هذا السياق، تُعتبر وزارة الاقتصاد السلطة الرقابية المسؤولة عن الإشراف على معظم قطاعات الأعمال والمهن غير المالية المحددة في الدولة (على مستوى الدولة والمناطق التجارية الحرة)، في حين تتولى سلطة دبي للخدمات المالية وسوق أبوظبي العالمي الرقابة على الأعمال والمهن غير المالية المحددة في المناطق المالية الحرة. بالإضافة إلى ذلك، تتولى وزارة العدل الرقابة على جميع المحامين وكتاب العدل وغيرهم من المهنيين والممارسين القانونيين المرخصين من قبلهم.

وفقًا للقانون الاتحادي رقم (20)، وإرشادات الجهات الرقابية¹⁴، وتعميم وزارة الاقتصاد رقم 2022/05، وتعميم وزارة العدل رقم (14) لعام 2022، يتعين على العاملين في القطاع العقاري إبلاغ وحدة المعلومات المالية بما يلي:

1. عمليات شراء وبيع عقارات التملك الحر عند إجراء أي معاملة نقدية مادية واحدة أو عدة معاملات تساوي أو تزيد قيمتها عن 55 ألف درهم إماراتي لكامل قيمة العقار أو جزء منها.
2. معاملات بيع وشراء عقارات التملك الحر حيث تكون طريقة الدفع لكامل قيمة العقار أو جزء منها بالأصول الافتراضية.
3. معاملات شراء وبيع عقارات التملك الحر حيث تم تحويل الأموال المستخدمة في المعاملة لكامل قيمة العقار أو جزء منها من أصل افتراضي.
4. أي معاملات/أنشطة مشبوهة ومعلومات إضافية عندما يكون هناك اشتباه أو أسباب معقولة للاشتباه في أن المتحصلات مرتبطة بجريمة أو بمحاولة أو نية لاستخدام الأموال أو المتحصلات لغرض ارتكاب جريمة أو إخفائها أو الاستفادة منها.

وفقًا للمتطلبات المذكورة أعلاه، لا يجوز للجهات المبلغة استبدال الإبلاغ عن المعاملات العقارية (تقارير الأنشطة العقارية المشار إليها في النقاط 1-3) بالإبلاغ عن المعاملات/الأنشطة المشبوهة (تقارير المعاملات المشبوهة/ تقارير الأنشطة المشبوهة المشار إليها في النقطة 4). قد يؤدي عدم الإبلاغ أو مخالفة الالتزامات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (20) إلى فرض عقوبات إدارية مختلفة، تتراوح من التحذير إلى عقوبات لا تقل عن 50 ألف درهم ولا تزيد عن 5 مليون درهم لكل مخالفة، مع حظر المخالف وإيقاف المديرين والرخصة التجارية (المادة 14).

وتشمل الالتزامات المفروضة على العاملين في القطاع العقاري أيضًا متطلبات تحديد وتقييم واتخاذ الإجراءات الوقائية للتخفيف من أي مخاطر تتعلق بالتورط في تسهيل تحويل المتحصلات غير المشروعة لأغراض غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

ويهدف هذا التقرير إلى تقديم المزيد من الإرشادات للجهات المبلغة المشاركة في المعاملات العقارية حتى تتمكن من الكشف عن المعاملات والأنشطة المشبوهة المتعلقة بالقطاع والإبلاغ عنها.

الهدف

كجزء من خطة التحليل الاستراتيجي وتماشياً مع جهود وحدة المعلومات المالية لمعالجة وتحديد أنماط جرائم غسل الأموال المحتملة، تعمل وحدة المعلومات المالية على هذا التقرير للأهداف التالية:

1. دراسة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المحتملة المرتبطة بالقطاع العقاري.

¹³ وفقاً للمعلومات التي قدمها سوق أبوظبي العالمي، وسلطة دبي للخدمات المالية، ووزارة الاقتصاد. تتوفر تفاصيل إضافية في الصفحات 9-11
¹⁴ دليل وزارة الاقتصاد التكميلي للقطاع العقاري، الصادر في مايو 2019؛ الدليل الإرشادي للأعمال والمهن غير المالية المحددة، الصادر في مارس 2021؛ ودليل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي للمؤسسات المالية المرخصة التي تقدم خدمات للقطاع العقاري وقطاع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، الصادر في يونيو 2021.

2. فهم تطبيقات استغلال القطاع العقاري الإماراتي في الأنشطة غير المشروعة.
3. تحديد أنماط الدمج المحتمل للأموال غير المشروعة في القطاع العقاري الإماراتي.
4. وضع مؤشرات المخاطر المختلفة المرتبطة بالقطاع لتوجيه العاملين في القطاع العقاري والمؤسسات المالية للكشف عن المعاملات والأنشطة المشبوهة المرتبطة بالقطاع.
5. تطوير فهم الجهات المبلغة من خلال تقديم أمثلة لحالات تؤكد مؤشرات المخاطر الرئيسية.
6. توعية القطاعين العام والخاص حول إساءة استخدام القطاع العقاري في غسل متحصلات الجريمة.

المنهجية

يوضح هذا التقرير أنماط وتطبيقات إساءة استخدام القطاع العقاري الإماراتي في غسل متحصلات الجريمة خلال الفترة من 2020/07/01 إلى 2023/06/30. وضع قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي فرضيات مختلفة حول كيفية إساءة استخدام العاملين في القطاع العقاري والقطاع المالي في غسل متحصلات الجرائم الأصلية المختلفة. هذا بالإضافة إلى تحديد الممارسات غير المرخصة المحتملة المرتبطة بالقطاع والتي يمكن استخدامها في غسل الأموال. استخدم هذا التقرير البيانات والمدخلات الأولية التي تم جمعها من الجهات المعنية في وحدة المعلومات المالية ومنشورات مختلفة. بعد ذلك، شرع قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي في اختبارها باستخدام المعلومات المتاحة في قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية، وخاصة تقارير المعاملات المشبوهة وتقارير الأنشطة المشبوهة التي تم رفعها عبر نظام الإبلاغ (goAML)، والحالات التي تمت إحالتها إلى جهات إنفاذ القانون، وحالات وطلبات التجميد المتوفرة في نظام إدارة الاستعلامات المتكامل. هذا بالإضافة إلى تقارير الطلبات الدولية المتعلقة بالقطاع العقاري في دولة الإمارات (الإحالات التلقائية الواردة، والطلبات الواردة للحصول على المعلومات، والإحالات التلقائية الصادرة، والطلبات الصادرة للحصول على المعلومات). وتم استخدام قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية إلى جانب البيانات والمدخلات الأخرى الواردة من جهات الرقابة على الوكلاء والوسطاء العقاريين؛ وزارة الاقتصاد، وسوق أبو ظبي العالمي، وسلطة دبي للخدمات المالية، بالإضافة إلى الجهات المعنية الأخرى مثل الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية والجمارك وأمن المنافذ.

تم تحديد العينة التي تم اختيارها لاختبار الفرضيات المذكورة أعلاه بناءً على "أسباب الإبلاغ" في القطاع العقاري وعمليات البحث عن الكلمات الرئيسية التي تم إجراؤها في نظام goAML. هذا بالإضافة إلى طلبات التحقق¹⁵ المرسلة إلى جهات مبلغة مختلفة عبر لوحة الرسائل في نظام goAML.

البيانات والمعلومات التي يقوم عليها التحليل

يقدم هذا القسم نظرة عامة حول المعلومات التي تم الحصول عليها والبيانات التي تم تحليلها والتي يقوم عليها التحليل في هذا التقرير. ويقدم نظرة عامة على أداء القطاع العقاري وعدد العاملين في القطاع العقاري، بالإضافة إلى عدد تقارير المعاملات (تقارير الأنشطة العقارية) المبلغة. يتناول هذا القسم بالتفصيل مجموعات مختلفة من تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة التي تم تحليلها، وطلبات المعلومات المحلية والدولية، التي أدت إلى تحديد الأنماط في هذا التقرير.

¹⁵ تشير طلبات التحقق هنا إلى الاتصال بالمؤسسات المالية من خلال goAML للتحقق من تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة التي تم الإبلاغ عنها ومن ثم مقارنتها بما استخرجه فريق قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي من النظام.

1. نظرة عامة على أداء القطاع العقاري في جميع أنحاء الإمارات¹⁶

كما تمت الإشارة سابقاً في هذا التقرير، أظهر القطاع العقاري تعافياً صحياً في أعقاب جائحة كوفيد-19 وآثارها الاقتصادية، حيث ساهم بنسبة 18.5% من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي لدولة الإمارات لعام 2021 و22% من قروض القطاع المصرفي الإماراتي¹⁷. وفقاً للبيانات التي تم الحصول عليها من مصادر مفتوحة، فقد ارتفع إجمالي قيمة المعاملات المقدرة للقطاع العقاري في دولة الإمارات (باستثناء الفجيرة وأم القيوين، نظراً لعدم توفر البيانات) بشكل ملحوظ من 277.6 مليار درهم في عام 2020 إلى 416.4 مليار درهم في عام 2021 ووصل إلى 648.8 درهم في عام 2022 (الجدول 1).

الجدول 1: القيمة الإجمالية التقديرية للمعاملات العقارية (2020-2022)

إجمالي قيمة المعاملات العقارية (بالمليار)			الإمارة
2022	2021	2020	
AED77.6	AED71.5	AED74	أبو ظبي ¹⁸
AED11.9	AED12.2	AED8.9	عجمان ¹⁹
AED528	AED300	AED175	ديبي ²⁰
غير متوفر			الفجيرة
AED7.3	AED6.5	AED3.8	رأس الخيمة ²¹
AED24	AED26.2	AED15.9	الشارقة ²²
غير متوفر			أم القيوين
AED648.8	AED416.4	AED277.6	الإجمالي

من حيث عدد المعاملات، فقد ارتفع ذلك أيضاً من حوالي 137,190 معاملة في عام 2020 إلى 196,054 في عام 2021، ليصل إلى حوالي 247,587 معاملة في عام 2022 (الجدول 2).

¹⁶ لقد طلبت وحدة المعلومات المالية الإماراتية هذه البيانات من دوائر الأراضي/البلديات المحلية. إلا أنها لم تلتق أي رد سوى من دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان. تم الحصول على البيانات المستخدمة في هذا القسم من مصادر مفتوحة.

¹⁷ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (2023) "تقرير الاستقرار المالي، 2022"، الصفحات من 16 إلى 17. متوفر على: <https://www.centralbank.ae/en/our-operations/financial-stability>.

¹⁸ دائرة البلديات والنقل (2020، 2021) العقارات والمؤشرات. متوفر على: <https://pages.dmt.gov.ae/en/real-estate/property-and-index?FilterType={612FC7D2-08EC-4565-81E9-95D33883C74F}&Filter={D72083EE-1AA8-497A-9434-C83D1E8C4BCD}&Quarter=all>؛ دائرة البلديات والنقل (2023) "حجم المعاملات العقارية في أبو ظبي يسجل 77.6 مليار درهم في 2022 وإطلاق سبع مناطق استثمارية جديدة" متوفر على: <https://www.dmt.gov.ae/en/Media-Centre/News/Real-estate-transactions-2022-Abu-Dhabi>

¹⁹ تم الحصول على البيانات من دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.

²⁰ نبض دبي (قاعدة بيانات). متوفر على: <https://www.dubaipulse.gov.ae>؛ دائرة الأراضي والأمولاك في دبي (2023) التقرير السنوي لدائرة الأراضي والأمولاك في دبي 2022. متوفر على: <https://dubailand.gov.ae/en/about-dubai-land-department/annual-report-2022>؛ دائرة الأراضي والأمولاك في دبي (2022) الأخبار والإعلام. متوفر على: <https://dubailand.gov.ae/en/news-media/dld-2021-achieved-exceptional-results-that-will-contribute-to-enabling-the-real-estate-sector-s-journey>

²¹ حكومة رأس الخيمة (2020، 2021، 2022) تقارير المعاملات العقارية. متوفر على: <https://mun.rak.ae/ar/pages/lands-and-properties-sector.aspx>؛ دائرة الأراضي والأمولاك في دبي (2021) التقرير السنوي لأداء القطاع العقاري في دبي. متوفر على: <https://dubailand.gov.ae/en/open-data/research/annual-report-real-estate-sector-performance-2021>

²² دائرة التسجيل العقاري بالشارقة (2021) التقارير السنوية. متوفر على: <https://www.shirerd.gov.ae/default.aspx?PagelD=281&csrt=11352390537948125815>

الجدول 2: العدد الإجمالي المقدر للمعاملات العقارية (2020-2022)

العدد الإجمالي للمعاملات العقارية			الإمارة
2022	2021	2020	
19,033	14,957	19,030	أبو ظبي
10,448	8,581	غير متوفر	عجمان
122,658	84,196	50,909	دبي
غير متوفر			الفجيرة
3,941	4,082	2,792	رأس الخيمة
91,507	84,238	64,459	الشارقة
غير متوفر			ام القيوين
247,587	196,054	137,190	الإجمالي

2. المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من الجهات الرقابية

2.1 وزارة الاقتصاد

بحسب المعلومات التي تم الحصول عليها من وزارة الاقتصاد، بلغ إجمالي عدد الوكلاء والوسطاء العقاريين المسجلين **234,436** (حتى 30 سبتمبر 2023).

وفي إطار الدور الرقابي الذي تقوم به وزارة الاقتصاد على التزام الوكلاء والوسطاء العقاريين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، فرضت الوزارة إجمالي غرامات قدرها **22,700,000** درهم على **228** مخالفة، ووجهت **147** إنذارًا إلى **64** وسيطًا ووكيلًا عقاريًا. بالإضافة إلى ذلك، تم إيقاف **6** شركات وساطة عقارية مؤقتًا.

2.2 سوق أبو ظبي العالمي

وفقًا للمعلومات التي تم الحصول عليها من سوق أبو ظبي العالمي، تم تسجيل **8** كيانات في سوق أبو ظبي العالمي لممارسة الأنشطة العقارية، بما فيها **6** كيانات غير نشطة حاليًا وكيانين نشطين فقط كمطورين فرعيين (اعتبارًا من سبتمبر 2023).

2.3 سلطة دبي للخدمات المالية

وفقًا للمعلومات التي تم الحصول عليها من سلطة دبي للخدمات المالية، هناك كيانات عقاريان قابضان فقط: أحدهما مطور محلي (يقع مقره في دبي) ويخضع لرقابة وزارة الاقتصاد، والثاني شركة عقارية أجنبية مرخصة لتقديم الخدمات العقارية التجارية وتخضع لرقابة وزارة الاقتصاد (اعتبارًا من 30 يونيو 2023).

هذا بالإضافة إلى **4** كيانات مرخصة نشطة تقدم خدمات التمويل الجماعي العقاري - يتضمن التمويل الجماعي العقاري تجميع الأموال من مستثمرين متعددين لتمويل المشاريع العقارية بغرض تنويع محافظ المستثمرين.

²³ يعكس هذا الرقم الوكلاء والوسطاء العقاريين المسجلين في نظام goAML، وليس إجمالي الكيانات الخاضعة للتنظيم.

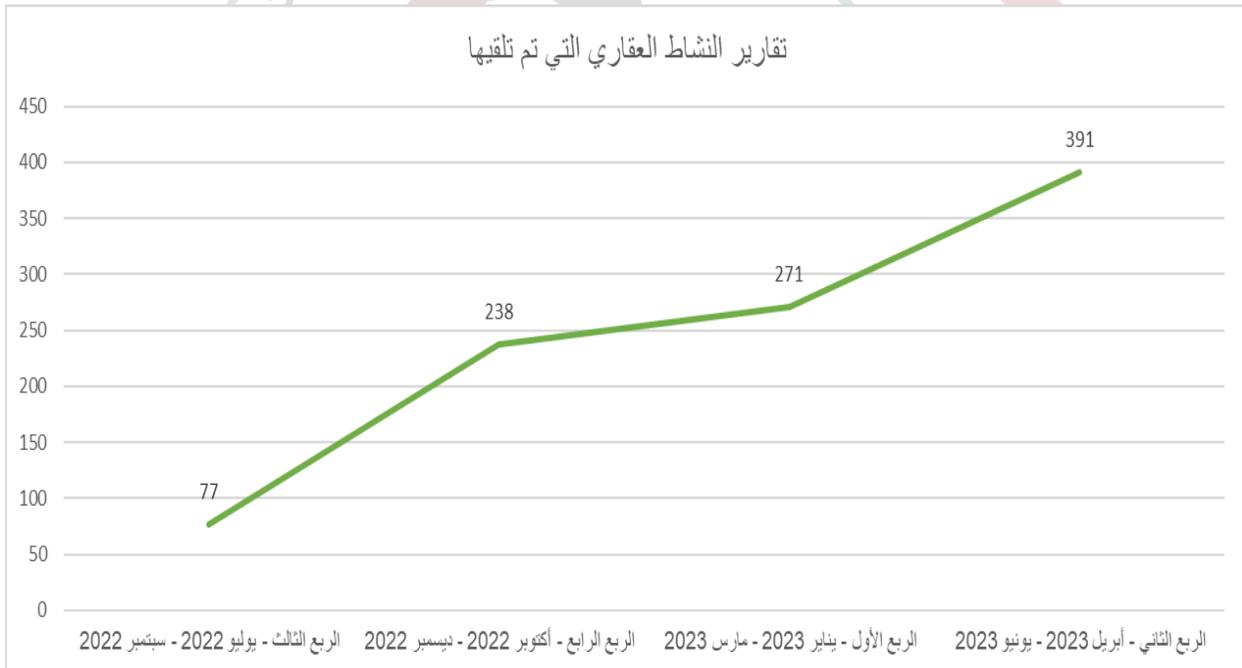
3. البيانات والمعلومات ذات الصلة المتوفرة ضمن قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية

3.1. تحليل تقارير الأنشطة العقارية

خلال الفترة من 2021/07/01 إلى 2023/06/30، كان هناك 4,100 جهة مبلّغة مسجلة في نظام goAML ضمن فئة القطاع العقاري²⁴. تشمل هذه الجهات، على سبيل المثال لا الحصر، الوسطاء والوكلاء والمطورين العقاريين وجهات إدارة العقارات. بالنسبة إلى عدد التقارير أثناء الفترة قيد المراجعة، تم تلقي 976 تقرير أنشطة عقارية. وتحديداً، بعد تعميم وزارة الاقتصاد 2022/05، تمت ملاحظة زيادة في تقارير الأنشطة العقارية منذ 2022/07/01 (كما يوضح الرسم البياني 1 والرسم البياني 5).

راجع فريق وحدة المعلومات المالية جميع تقارير الأنشطة العقارية المتوفرة في نظام goAML اعتباراً من 2023/06/30. أوضح التحليل أنه من بين 976 تقريراً، ارتبط 946 تقريراً (97%) بالأفراد، في حين ارتبط 30 تقريراً (3%) بالأشخاص الاعتباريين.

الرسم البياني 1: عدد تقارير الأنشطة العقارية التي تم رفعها بشكل ربع سنوي



استناداً إلى العناصر التي تمت مراجعتها في تقارير الأنشطة العقارية المبلغ عنها، شكلت الملكيات العقارية أكثر أنواع العناصر العقارية التي تم الإبلاغ عنها، تليها الشقق، والقليل منها يتعلق بالمباني السكنية أو الأراضي أو عمولات الوسطاء المبلغ عنها على نطاق واسع.

بالنسبة إلى طريقة الدفع، شكّل النقد الوسيلة المستخدمة في 99% من هذه المعاملات، بينما تم دفع نسبة الـ 1% المتبقية بالأصول الافتراضية - تم دفع جميع معاملات الأصول الافتراضية المبلغ عنها في 4 تقارير أنشطة عقارية بالأصول الافتراضية، وتم دفع معاملة واحدة في تقرير أنشطة عقارية بمزيج من الأصول الافتراضية والنقد.

²⁴ اعتباراً من 2023/11/30، بلغ عدد الكيانات المبلّغة المسجلة في نظام goAML من القطاع العقاري 4,729 جهة.

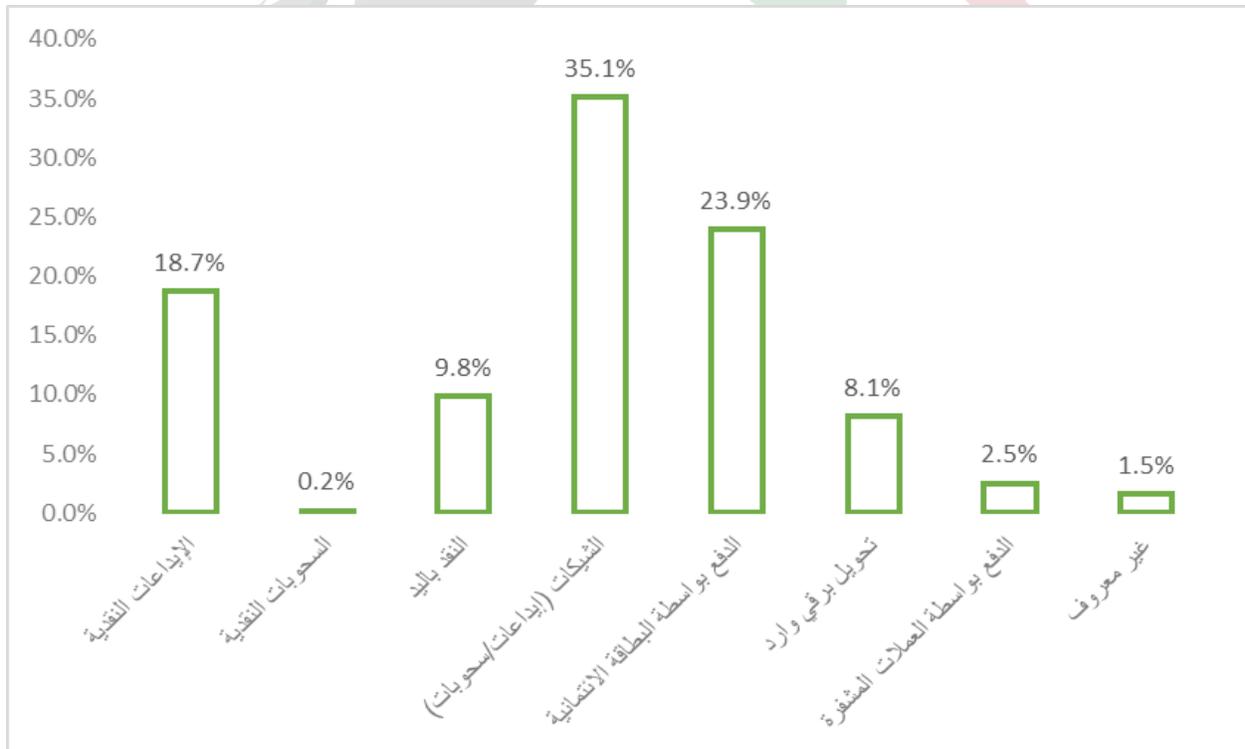
3.2. تحليل تقارير المعاملات المشبوهة وتقارير الأنشطة المشبوهة التي رفعها الوكلاء والوسطاء العقاريون

خلال الفترة قيد المراجعة من 2020/07/1 إلى 2023/06/30، تلقت وحدة المعلومات المالية 405 تقارير اشتباه من وكلاء ووسطاء عقاريين، تنقسم إلى 369 تقرير معاملة مشبوهة و36 تقرير نشاط مشبوه.

راجعت وحدة المعلومات المالية 100% من التقارير الواردة من الوسطاء والوكلاء العقاريين²⁵. ارتبطت 93% من التقارير التي تم تحليلها بأفراد بينما ارتبطت نسبة الـ 7% المتبقية بأشخاص اعتباريين.

كما يوضح الرسم البياني 2، تتألف المعاملات الثلاث الأكثر استخدامًا من الشيكات، بما في ذلك شيكات المقاصة والشيكات المصرفية، يليها الدفع ببطاقات الائتمان والودائع النقدية (بما في ذلك الودائع النقدية عبر أجهزة الصراف الآلي، وعمليات الإيداع في البنك / الدفع نقدًا مباشرةً إلى الوسيط).

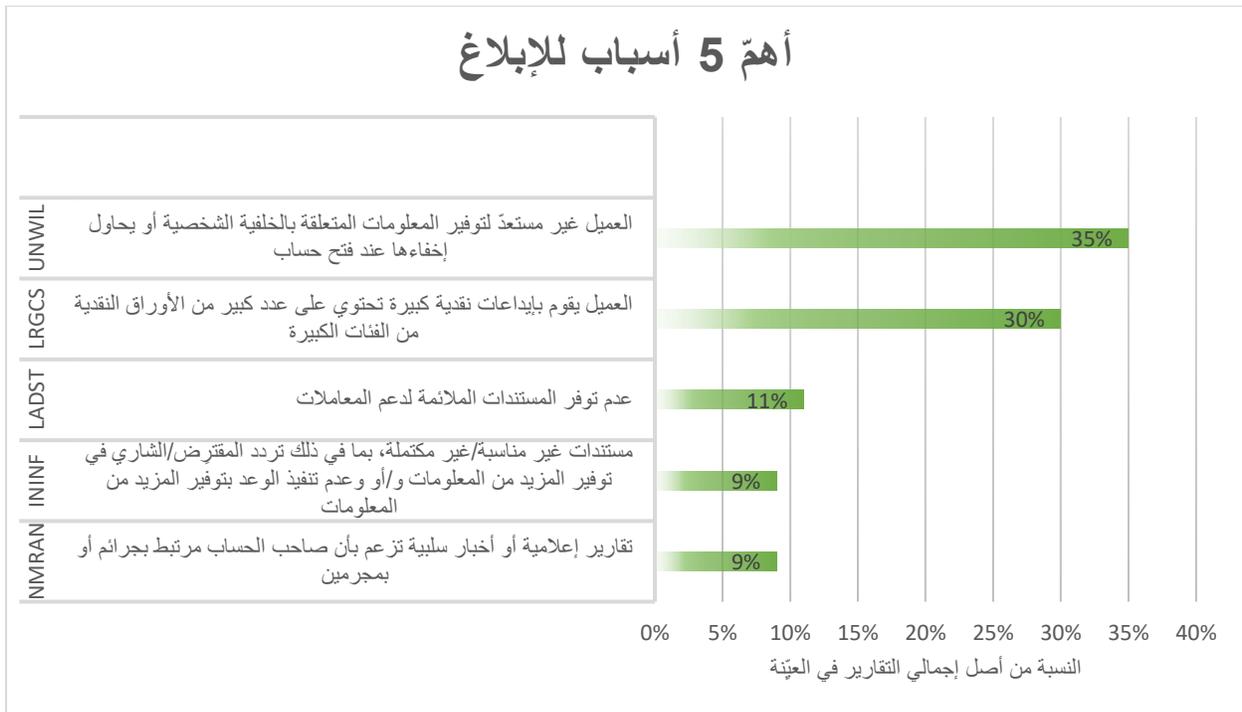
الرسم البياني 2: المعاملات المستخدمة في المعاملات العقارية



يوضح الرسم البياني 3 أهم "أسباب الإبلاغ" التي تستخدمها الكيانات العقارية المبلّغة عند رفع تقرير اشتباه (تقرير معاملة مشبوهة/ تقرير نشاط مشبوه) إلى وحدة المعلومات المالية. ويمكن أيضًا استخدام أسباب الإبلاغ هذه كمؤشرات توجه الجهات المبلّغة في الكشف عن حالات يُحتمل فيها إساءة استخدام العقارات لأغراض غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

²⁵ وتبين من خلال التحليل أن هناك 39 تقريرًا (حوالي 10% من الإجمالي) تم تقديمه كنسخة مكررة من تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة المبلغ عنها مسبقًا من نفس الكيان المبلغ وفيها المحتوى نفسه تمامًا، أي الشخص المعني والنشاط/المعاملات. بالنسبة لبعض التقارير، تقدم الجهات العقارية المبلّغة التقرير نفسه ولكنها تقدم فيه معلومات إضافية، مثلًا تحديث عن معاملات إضافية أجراها الشخص المعني، أو إبلاغ وحدة المعلومات المالية الإماراتية بالإجراء الذي اتخذته تجاه الشخص. ولذلك، يجب أن يقدم الكيان المبلغ ملف معلومات إضافية مع معاملة أو ملف معلومات إضافية بدون معاملة، بدلًا من تقديم تقرير معاملة مشبوهة أو تقرير نشاط مشبوه جديد.

الرسم البياني 3: أهم 5 أسباب للإبلاغ



علاوة على ذلك، أظهر التحليل أن 57% من الأفراد المعنيين هم مقيمون في دولة الإمارات، في حين أن 40% هم من غير المقيمين، والـ 3% المتبقين "غير معروفين" بناءً على البيانات التي قدمها الوسطاء الوكلاء العقاريون.

بما أن نسبة كبيرة من الأفراد هم من غير المقيمين، فقد التفت تحديد مهنتهم/عملهم بالغموض. ومع ذلك، واستنادًا إلى البيانات المتاحة عن الأفراد المقيمين المعنيين، تألفت المهن الأكثر شيوعًا من "مالك/شريك/مساهم في شركة"، و"مستثمر" و"مستثمر عقاري"، يليها أفراد يشغلون مناصب إدارية وتنفيذية في شركة. تنتمي معظم المهن التي تمت ملاحظتها إلى فئة الموظفين الإداريين، في حين يعود عدد قليل منها إلى العمال، وهو أمر منطقي بما أن هذه التقارير تتعلق تحديدًا بأصول مرتفعة القيمة.

ملاحظة مهمة أخرى هي أن 4% من التقارير التي تمت مراجعتها (405) ترتبط بأشخاص أجانِب منكشفين سياسيًا وترتبط نسبة 3% أخرى بأشخاص يتحايلون على العقوبات.

أشار التحليل الإضافي إلى أن غالبية الأفراد المعنيين في التقارير تتراوح أعمارهم بين 36 و47 عامًا (47% من إجمالي التقارير).

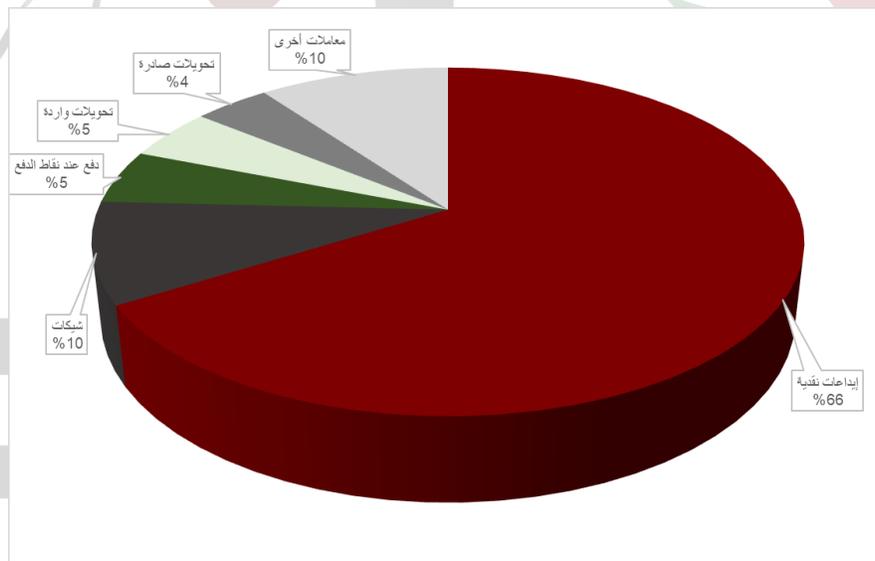
بالنسبة إلى الولاية القضائية المحلية للأشخاص الاعتباريين الذين تم الإبلاغ عنهم، فقد تم تأسيس أكثر من نصفهم (56%) في ولايات قضائية بالمناطق الحرة، تنقسم بين 32% للمناطق التجارية الحرة، و16% للمراكز الخارجية عبر الحدود، و8% للمراكز المالية. وتم تسجيل الباقي في البر الرئيسي.

3.3. تحليل عينة من تقارير المعاملات المشبوهة وتقارير الأنشطة المشبوهة التي رفعتها الكيانات المبلغة الأخرى

بالإضافة إلى تحليل بلاغات الاشتباه الواردة من الوكلاء والوسطاء العقاريين، قامت وحدة المعلومات المالية بمراجعة شاملة لعينة مكونة من 612 تقريرًا، وردت بشكل رئيسي من البنوك، ولكن أيضًا من شركات الخدمات المالية، وشركات التمويل، وعدد قليل من مقدمي خدمات الأصول الافتراضية. تتكون التقارير التي تم تحليلها من 556 تقرير معاملة مشبوهة (91%) و56 تقرير نشاط مشبوه (9%) تم رفعها خلال الفترة التي تمت مراجعتها من 2020/07/01 إلى 2023/06/30.

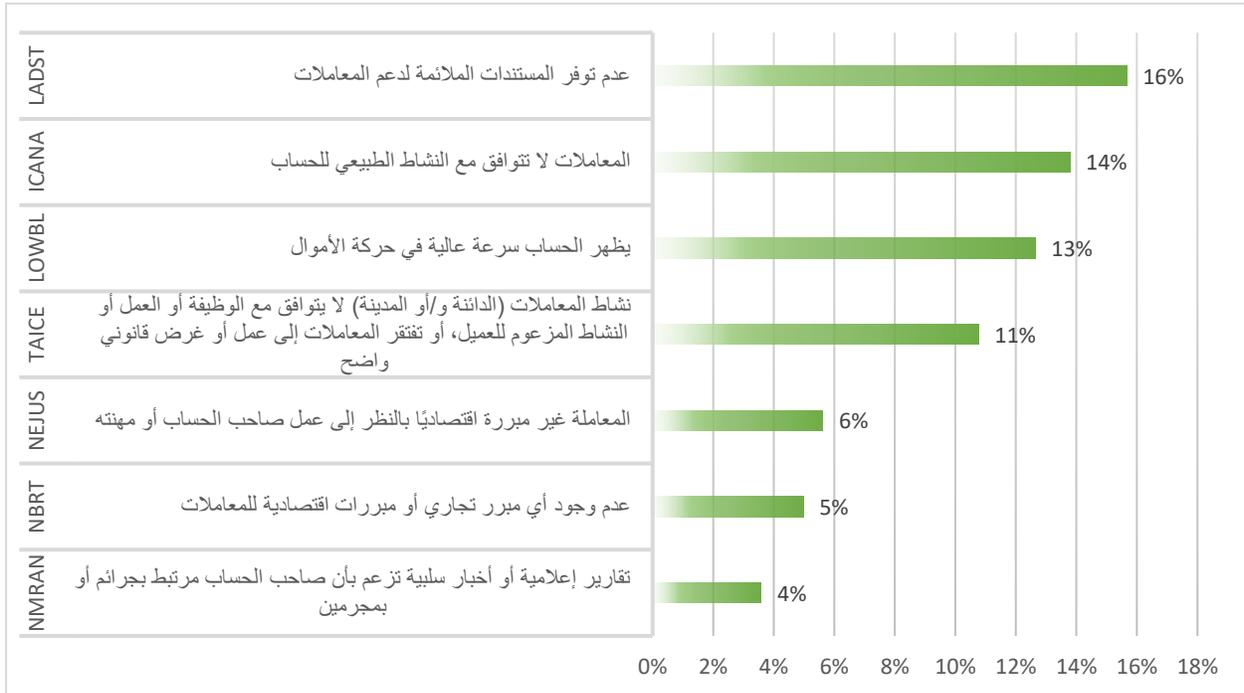
كشف التحليل أن 91% من التقارير ارتبطت بالأفراد، في حين ارتبطت نسبة 9% المتبقية بأشخاص اعتباريين. بالنسبة إلى طرق الدفع في المعاملات، شكّلت الودائع النقدية الأسلوب الرئيسي المستخدم في المعاملات، تليها الشيكات، والمدفوعات عبر نقاط البيع، والتحويلات الداخلية، والتحويلات الخارجية (كما يوضح الرسم البياني 4). تتكون الودائع النقدية من معاملات الإيداع التي تتم من خلال أجهزة الصراف الآلي وداخل البنك (الأكثر شيوعًا). تشمل الشيكات جميع أنواع الشيكات، مثل الشيكات المصرفية وشيكات المقاصة، بغض النظر عما إذا كانت إيداعات أو مسحوبات.

الرسم البياني 4: أساليب المعاملات المستخدمة في المدفوعات العقارية



ويشير الرسم البياني 5 أيضًا إلى أهم أسباب الإبلاغ التي لجأت إليها الجهات المبلغة في العينة المذكورة أعلاه.

الرسم البياني 5: أهم أسباب الإبلاغ



تألقت غالبية المعنيين في العينة من أفراد، 91.6% منهم هم مقيمون في دولة الإمارات، في حين أن 6.6% هم من غير المقيمين. وتم تصنيف نسبة 1.8% المتبقية على أنها "غير معروفة" بسبب النقص في المعلومات المبلغ عنها.

علاوة على ذلك، تألفت المهن الأكثر شيوعًا من "مالك/شريك/مساهم في شركة/مستثمر/عامل لحسابه الخاص"، "صاحب منصب إداري"، يليها "موظفو المبيعات والتسويق" و"أصحاب العقارات" (حسب تأشيرة الإقامة). ويمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل في الجدول 3.

الجدول 3: مهنة/وظيفة الأفراد المعنيين بالتقارير

عدد الأفراد المعنيين	المهنة / الوظيفة المعروفة	النسبة المئوية
37%	مالك/شريك/مساهم في شركة/مستثمر/عامل لحسابه الخاص	37%
18%	موظف (مهنة غير محددة)	18%
12%	صاحب مناصب إداري (مدير، مسؤول إداري، الخ)	12%
7%	موظف مبيعات وتسويق	7%
7%	صاحب عقارات	7%
5%	موظف إداري (أي محاسب، موظف في الإدارة، كاتب، طاقم الطائرة، استشاري، مهندس، وسيط، الخ.)	5%
4%	عاطل عن العمل وغيرهم (ربة منزل، طالب، عاطل عن العمل)	4%
4%	غير معروف	4%
3%	رجل أعمال/مستثمر	3%
2%	عامل (أي عامل نظافة، طبخ، سائق، حارس، موظف مكتب، وما إلى ذلك)	2%
1%	صاحب منصب تنفيذي (أي رئيس مجلس إدارة، رئيس تنفيذي، الخ.)	1%

بالنسبة إلى الفئات مرتفعة المخاطر، تألف 4% من الأفراد المعنيين من أشخاص أجانب منكشفين سياسيًا وشكل 2% من الأشخاص المعنيين متحايلين على العقوبات. أشار التحليل الإضافي إلى أن معظم الأفراد المعنيين تتراوح أعمارهم بين 33 و50 عامًا (60% من إجمالي التقارير).

بالنسبة إلى الممتلكات العقارية المعنية والمعاملات الأساسية الخاصة بها، ارتبطت نسبة 25% من المعاملات العقارية بالعقارات السكنية - 24% سكنية (مشاريع مكتملة) و1% وحدات على الخريطة.

بالنسبة إلى التقارير المقدمة بحق أشخاص اعتباريين خلال الفترة قيد المراجعة من 2020/07/01 إلى 2023/06/30، فقد تألف معظم الأشخاص المعنيين من أشخاص اعتباريين حديثي النشأة (كما يوضح الجدول 4). وتمكنت الكيانات المبلغة من تحديد 80% من المستفيدين الحقيقيين المعنيين.

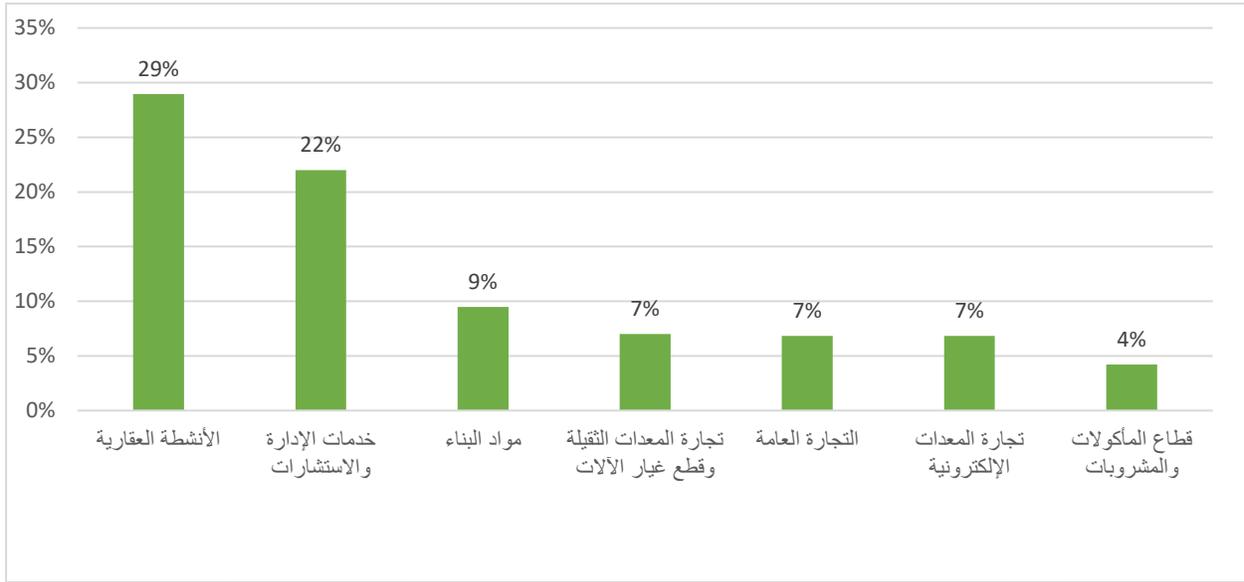
الجدول 4: عمر الشخص الاعتباري (منذ تاريخ تأسيسه)

العمر الحالي	عدد الكيانات المعنية	% من الإجمالي
1-0 سنة	4	2.1%
سنة	20	10.3%
سنتان	34	17.4%
4 سنوات	25	12.8%
4 سنوات	13	6.7%
أكثر من 4 سنوات	76	42%
بيانات غير متوفرة	17	8.7%

بالنسبة إلى الولاية القضائية التي تم فيها التسجيل، تم تأسيس أكثر من نصف الأشخاص الاعتباريين المعنيين في البر الرئيسي²⁶ (60%)، تليها المناطق الحرة²⁷ (31%) و2% في "ولايات قضائية أجنبية"، بينما تم تصنيف نسبة 7% المتبقية في فئة "غير معروف" بسبب النقص في المعلومات التي قدمتها الجهات المبلغة. يمكن تقسيم الولايات القضائية الخاصة بالمناطق الحرة كما يلي: منطقة تجارية حرة (22%)، منطقة خارجية (6%)، ومنطقة مالية حرة (3%). تألف نصف الأشخاص الاعتباريين المعنيين من "شركة ذات مسؤولية محدودة"، تليها بالتساوي "شركة خارجية" و"مؤسسة فردية". وارتبطت الأنشطة التجارية الأكثر شيوعًا بالأنشطة العقارية (كما يوضح الرسم البياني 6).

²⁶ مرخصون بشكل رئيسي من قبل دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي (50%) ودائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي (8%)
²⁷ مرخصون بشكل رئيسي من قبل هيئة المنطقة الحرة بجبل علي (6%)، يليها مركز دبي للسلع المتعددة (4%)، منطقة رأس الخيمة الاقتصادية - راکز (4%)، هيئة منطقة عجمان الحرة (3%)، وغيرها.

الرسم البياني 6: الأنشطة التجارية الأكثر شيوعًا



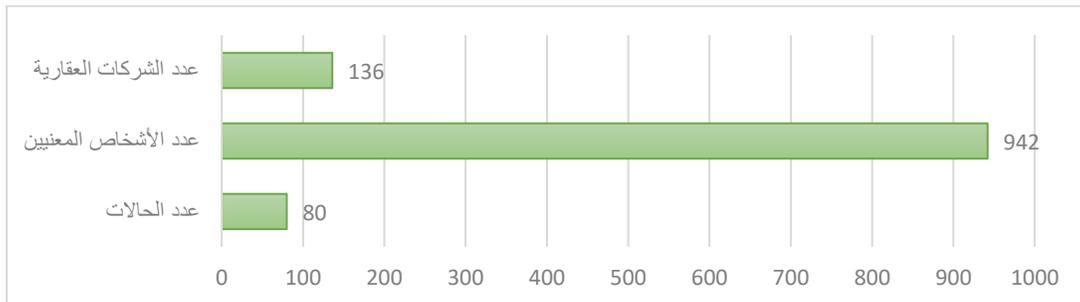
3.4. تحليل المعلومات المتوفرة من التعاون الدولي

خلال الفترة قيد المراجعة من 2020/07/01 إلى 2023/06/30، تبادلت وحدة المعلومات المالية الإماراتية 166 تقريرًا دولياً مع وحدات المعلومات المالية النظرية حول الاشتباه بغسل الأموال الذي يشمل قطاع العقارات في دولة الإمارات أو في دولة أجنبية أخرى. حلل قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي 57% من هذه التقارير بدقة بهدف تحديد أي نمط يشير إلى إساءة استخدام القطاع العقاري الإماراتي. تضمنت العينة التي تمت مراجعتها حالتين تمت إحالتهما إلى جهات إنفاذ القانون - بعد الفترة التي تمت مراجعتها، تمت أيضًا إحالة حالتين أخريين إلى جهات إنفاذ القانون، بما في ذلك حالة واحدة صدر بحقها "أمر تجميد".

3.5. تحليل الحالات والمعلومات المتاحة في نظام إدارة الاستعلامات المتكامل

خلال الفترة المشمولة بالتقرير، تلقت وحدة المعلومات المالية عبر نظام إدارة الاستعلامات المتكامل 80 حالة شملت 942 شخصًا (طبيعيًا واعتباريًا)، 14% منهم (136) هم كيانات عقارية (كما يوضح الرسم البياني 7).

الرسم البياني 7: عدد الحالات والمعنيين والكيانات العقارية



ارتبطت الحالات الثمانين بأسباب اشتباه مختلفة، بما في ذلك الفساد والرشوة والاحتيال والاتجار غير المشروع بالمخدرات والتهرب والتهريب الضريبي وتمويل الإرهاب وغسل الأموال التي تبين أنها الجريمة الأكثر شيوعًا (70٪). (كما يوضح الرسم البياني 8).

الرسم البياني 8: أسباب الاشتباه المتعلقة بالعقارات



أخيرًا، أوضحت الملاحظة الرئيسية في تحليل بيانات نظام إدارة الاستعلامات المتكامل وجود نمط واضح لإساءة استخدام بطاقات الائتمان (أي قيام الشركات العقارية بتمرير البطاقات عدة مرات). وتضمنت الملاحظات الأخرى احتمال تورط العملات المشفرة والتحويلات المشبوهة التي تتلقاها الشركات العقارية عبر شركات الخدمات المالية، والتي تشمل شركات متعددة تمارس أعمالًا مختلفة. هذا بالإضافة إلى إمكانية إساءة استخدام المناصب الإدارية والتوكيلات لأغراض غير قانونية، بما في ذلك في الشركات العقارية وأجهزة نقاط البيع.

التطبيقات والأنماط التي تم تحديدها

يقدم هذا القسم لمحة عامة عن التطبيقات والأنماط التي تم تحديدها والمتعلقة بإساءة استخدام القطاع العقاري من خلال الأنشطة غير المشروعة. يناقش هذا القسم أولاً التحديات التي تواجهها الكيانات المبلغة في تحديد مصدر الأموال المشبوهة المتعلقة بالمعاملات العقارية. وفي الوقت نفسه، يسلط الضوء على الاشتباه الرئيسي التي تم تحديده بشأن دمج الأموال غير المشروعة في قطاع العقارات الإماراتي. ثم يتناول هذا القسم بشكل متعمق أنماط إساءة استخدام القطاع العقاري في غسل الأموال أو غيرها من الأنشطة غير المشروعة، ويكشف عن الممارسات غير المرخصة المتعلقة بالقطاع. إن الأنماط المحددة التي تمت مناقشتها في هذا القسم هي نتيجة تحليل البيانات التي تم جمعها من قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية.

1. مصدر الأموال المشبوهة المتعلقة بالمعاملات العقارية

1.1. مصدر أموال غير معروف

أوضحت تقارير المعاملات المشبوهة المختلفة، سواء التي رفعتها المؤسسات المالية أو الوكلاء العقاريون، استخدام مصادر أموال غير معروفة لشراء عقار في دولة الإمارات باستخدام تقنيات إيداع مختلفة. أحد الأنماط الشائعة هو عندما يشهد الحساب المصرفي الشخصي طفرة هائلة من مصدر غير معروف للأموال في فترة زمنية قصيرة من خلال الودائع النقدية والتحويلات من مصادر متعددة، بما في ذلك حسابات العميل الخاصة الأخرى - الموجودة سواء في دولة الإمارات أو في الخارج. بالعادة لا يتم الإعلان عن معدل الدوران في حساب العميل في حالات هذا النمط عند فتح الحساب. عادةً ما يُزعم أن مصدر الأموال موجود في الخارج ويتألف من المدّخرات أو الإرث أو الهدايا أو الدخل من الإيجار أو بيع الأصول أو سداد قرض من صديق أو التداول عبر الإنترنت (بما في ذلك العملة المشفرة) أو أرباح الأسهم أو الدخل من الأعمال والاستثمار في قطاعات مختلفة دون أدلة داعمة.

يمكن ملاحظة النمط نفسه عندما يدعي العميل أنه يعمل كوكيل مستقل في قطاع العقارات ويحمل توكيلاً قانونياً من مستثمرين وأصحاب عقارات مختلفين - وبالمثل، يمكن لمالك العقار أن يستثمر ويمتلك عقارات مختلفة بالنيابة عن الآخرين. هناك نمط متكرر آخر يتمثل في تحويل مصدر غير معروف للأموال من/إلى الحسابات الخاصة الموجودة في بنوك مختلفة في دولة الإمارات وخارجها. يُظهر الحساب الشخصي المحلي العديد من التحويلات الذاتية في فترة زمنية قصيرة من العميل إلى حساباته المصرفية الأخرى في دولة الإمارات وكذلك في دولة أجنبية. يتم استخدام الأموال مباشرة لشراء عقارات مختلفة وفي الحسابات الخاصة مرة أخرى. وفي العديد من الحالات التي تشمل هذا النمط، لوحظ أن العميل يحمل جنسية مزدوجة وفتح حسابات متعددة بعملة مختلفة.

من ناحية أخرى، قد يتضمن سلوك تحويل الأموال تحويلات واردة كبيرة من أفراد وكيانات أجنبية مختلفين (من دولة أجنبية واحدة أو أكثر) بحجة الاستثمار في العملات المشفرة أو الأعمال التجارية مع أفراد العائلة والأصدقاء - بدون مستندات داعمة. يتم استخدام الأموال مباشرة لشراء العقارات وتسجيلها باسم العميل.

بالإضافة إلى الحسابات المصرفية، يمكن أيضاً أن تشارك شركات الخدمات المالية، بما في ذلك منصات تحويل الأموال، من خلال تلقي التحويلات المالية من أحد أفراد العائلة أو من شريك تجاري مزعوم - بدون مستندات داعمة.

1.2. الأموال المشبوهة التي تم الحصول عليها بشكل غير مشروع

أشار النمط السابق إلى سلوك العملاء ومعاملاتهم المشبوهة عند شراء العقارات المحلية باستخدام مصدر أموال (ائتمان) غير معروف. في هذا الجزء، أشارت المصادر المفتوحة ونتائج الفحص إلى تورط مختلف الأشخاص المشتبه بهم في إجراءات جنائية أو شبهات مالية في الخارج ترتبط بمختلف الأنشطة غير القانونية المحتملة، مثل الاحتيال والفساد والاختلاس والتهرب الضريبي والказينوهات غير القانونية على الإنترنت، بالإضافة إلى الاشتباه في غسل الأموال. كما سيتم توضيحه لاحقاً في هذا التقرير، قد يتصرف العميل (سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً) كطرف ثالث أو حامل توكيل لشراء وبيع العقارات في دولة الإمارات أو تلقي دفعات الإيجار نيابة عن شخص مرتبط بتحقيق في جريمة أصلية في دولة أجنبية أو شخص أجنبي فاسد منكشف سياسياً.

تتسق الأنماط المذكورة في هذا الجزء مع كل من عينة تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة التي تم تحليلها والطلبات الدولية التي تم تحليلها، والتي أوضحت استخدام دولة الإمارات كوجهة لدمج الأموال التي تم الحصول عليها بشكل غير مشروع مباشرةً من قبل أعضاء شبكة الجريمة المنظمة أو بشكل غير مباشر من خلال الأطراف الثالثة.

1.2.1. شراء عقار مرتبط بأنشطة احتيال مشتبه بها

ربطت تقارير اشتباه مختلفة نمط المعاملات غير المعتاد للعميل بأنشطة الاحتيال والاختلاس الأجنبية. يشهد الحساب البنكي المحلي للعميل تحويلات واردة كبيرة من حساب (حسابات) العميل في دولة أجنبية يتم سحبها نقدًا لاحقاً عبر عمليات متعددة وعبر الشيكات المصرفية لشراء عقار في دولة الإمارات. قد يتم تحويل أموال الائتمان من خلال حسابات العميل المحلية المتعددة. تتم إعادة توجيه الرصيد المتبقي إلى الأطراف المقابلة أو أفراد الأسرة في دولة ثالثة. في هذه الحالة، عادة ما تربط مؤشرات الإجراءات الجنائية لدى المصادر المفتوحة العميل بشبهة الاحتيال. لا يكون المحتال بالضرورة متورطاً في مخططات احتيال عقاري، إذ يكون قد ارتكب أنواعاً مختلفة من الأنشطة الاحتيالية، بالإضافة إلى الفساد.

أوضح تحليل الطلبات الدولية أن النوع الأكثر شيوعاً من الاحتيال المتعلق بالعقارات هو "الاحتيال الاستثماري"، وارتبط عدد قليل من الطلبات باستخدام متحصلات "الاحتيال الدائري" (احتيال عبر الحدود لضريبة القيمة المضافة) في العقارات المحلية.

1.2.2. غسل متحصلات الاتجار بالمخدرات عن طريق العقارات

حددت وحدة المعلومات المالية أنماطاً مختلفة تتعلق بدمج الأموال غير المشروعة المشبوهة في القطاع العقاري في تقرير التحليل الاستراتيجي الذي أصدرته بعنوان "إساءة استخدام المؤسسات المالية في الاتجار بالمخدرات وغسل الأموال"، الصادر في أغسطس 2023. وتضمنت هذه الأنماط استخدام حساب توفير العميل غير المقيم لتلقي مبالغ مختلفة بحجة دخل الإيجار أو بيع عقار بينما يرتبط العميل بإجراءات جنائية في الخارج في مجال الاتجار بالمخدرات.

في كثير من الحالات، يتم دفع سعر الممتلكات من خلال الشيكات المصرفية، ولكن في حالات أخرى قد يشهد حساب العميل إيداع مبلغ كبير من النقد عبر أجهزة الصراف الآلي. ويمكن أيضاً دفع دفعة مقدمة نقدًا أو تصفية رصيد عقاري مستحق نقدًا من خلال ناقلي الأموال.

هناك نمط آخر تم تحديده وهو تمويه الأموال وتحويلها بين مختلف الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الذين يستخدمون القطاع المصرفي وشركات الخدمات المالية. وبعد ذلك، يتم توجيه الأموال لشراء عقارات متعددة في دولة الإمارات.

وقد تمت أيضاً ملاحظة مشاركة الأشخاص الاعتباريين (الواجهة/ الصوريين) المنشئين حديثاً في هذا النمط في الغالب وقد حصلوا على ترخيص للاستثمار في قطاعات مختلفة أو التجارة في منتجات و سلع متنوعة. يُظهر نمط المعاملات حجماً كبيراً

من التحويلات المالية الواردة من أطراف شريكة مختلفة (معظمها كيانات صورية). ثم يتم استخدامها وتحويلها إلى حسابات العميل الخاصة، وإلى شيكات مصرفية صادرة باسم أطراف أخرى، ومشاريع عقارية مختلفة مرتفعة القيمة وسلع فاخرة. في هذا النمط، تكون لمالك الشركة المحلية صلة غير مباشرة بتجار المخدرات في الخارج، و/أو قد تنطوي معاملات العميل على تحويلات مالية إلى/من أفراد معروفين بأنهم يتعاملون في المخدرات غير المشروعة. في معظم الحالات، يعمل العميل كطرف ثالث نيابة عن المستفيد النهائي.

1.2.3. غسل متحصلات التهرب الضريبي

يشير تحليل البيانات إلى احتمال غسل متحصلات التهرب الضريبي من خلال شراء العقارات في دولة الإمارات، مثلًا من خلال وسيط أو مستشار ضريبي يحمل توكيلاً للعمل نيابة عن شركات أجنبية خارجية وشركات محدودة في بيع وشراء العقارات في الإمارات العربية المتحدة.

1.2.4. الأموال المتعلقة بالأشخاص المنكشفين سياسياً المُشتبه بأنهم فاسدون

ورد في مختلف تقارير المعاملات المشبوهة اشتباه في دمج متحصلات فساد الأشخاص الأجانب المنكشفين سياسياً²⁸ في قطاع العقارات الإماراتي. ينطوي أحد الأنماط الأكثر شيوعاً على استخدام أحد أفراد أسرة الشخص المنكشف سياسياً لتلقي الأموال من دولة مختلفة (سواء من خلال الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المرتبطين بالشخص المنكشف سياسياً). يتم بعد ذلك استخدام الأموال المستلمة، في الغالب من خلال شيكات المقاصة، لشراء عقارات في دولة الإمارات باسم هذا الفرد من الأسرة. قد يكون الشخص المنكشف سياسياً مرتبباً بشكل غير مباشر بالعديد من الأشخاص الاعتباريين في الخارج الذين يشتركون عقارات في دولة الإمارات من خلال شركات عقارية محلية تحت اسم طرف ثالث.

أكد تحليل الطلبات الدولية المتعلقة بالعقارات على وجود أشخاص مختلفين قيد التحقيق تم تحديدهم في أغلب الأحيان على أنهم أشخاص منكشفون سياسياً (بما في ذلك أفراد أسرهم وشركائهم).

1.3. الأموال المتعلقة بالأفراد المتحايلين على العقوبات

من خلال تلقي تحويلات مالية من أطراف ثالثة في دول متعددة تُستخدم في النهاية في المعاملات العقارية، قد تكون الأطراف الثالثة (من العملاء) أيضاً موظفين يعملون نيابة عن أصحاب العمل الذين لديهم صلة بأفراد متحايلين على العقوبات في الخارج.

²⁸ بموجب المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019، الأشخاص المنكشفون سياسياً هم "الأشخاص الطبيعيين الموكّل إليهم أو سبق أو أوكلت إليهم وظائف بارزة في الدولة أو في أي دولة أخرى كرؤساء الدول أو الحكومات، وكبار السياسيين، والمسؤولين الحكوميين رفيعي المستوى، والمسؤولين القضائيين أو العسكريين، وكبار المديرين التنفيذيين للشركات المملوكة للدولة، وكبار مسؤولي الأحزاب السياسية، والأشخاص الموكّل إليهم أو الذين سبق أن أوكلت إليهم إدارة المنظمات الدولية أو أي وظيفة بارزة فيها".

2. أنماط استغلال القطاع العقاري في أنشطة غير مشروعة

2.1. استخدام الأطراف الثالثة وأفراد الأسرة

يتمثل أحد الأنماط المتكررة لإيداع مبالغ منظمة من الأموال وتحويلها لشراء عقار في استخدام طرف ثالث (العميل) نيابة عن المستفيد من الأموال/العقار. في هذه الحالة، قد يكون للعميل توكيل رسمي أو اتفاقية بيع وشراء مُبرمة مع عدة أفراد أو مستثمرين مزعومين في الخارج لا يمتلكون حسابات مصرفية في دولة الإمارات. يستلم حساب العميل عادةً إيداعات نقدية أو شيكات كبيرة (بما في ذلك إيداعات نقدية عبر أجهزة الصراف الآلي في مواقع مختلفة يقوم بها أفراد مختلفون). بعد ذلك، يتم استخدام هذه الأموال لإصدار شيك مصرفي (من فروع مختلفة أو مؤسسات مالية متعددة) و/أو في بطاقات الائتمان لشراء عقار، بالإضافة إلى التحويلات الخارجية إلى أفراد أو كيانات مختلفين، دون ترك أي رصيد أو مع ترك رصيد منخفض في الحساب.

يمكن أيضًا شراء عقار عن طريق تحويلات خارجية يتم إرسالها من حساب العميل إلى فرد آخر (طرف ثالث ثانٍ) ليس له علاقة قرابة أو علاقة عمل مع العميل أو في سند ملكية العقار. يجوز أن يكون للمستفيد من الحوالة (الطرف الثالث الثاني) توكيل للعمل نيابةً عن البائع لاستلام قيمة بيع الأصل. في حالات مختلفة، لوحظ أن المستفيد المعني من الأموال كان يافعًا في العمر ومصدر دخله غير معروف أو غير واضح في حين يمتلك عقارات متعددة وليس له أي ملف شخصي في المجال العام، مما يشير إلى أن المستفيد قد يعمل كواجهة.

وفي السيناريوهات الأخرى التي تمت ملاحظتها بشكل متكرر، قد يعمل العميل أيضًا كطرف ثالث في تمويه الأموال غير المبررة من خلال تلقي ودائع نقدية كبيرة من أجهزة الصراف الآلي لا تتماشى مع ملفه الشخصي. وبعد ذلك، يتم القيام بتحويلات خارجية متعددة إلى دولة أجنبية (بالعادة البلد الأم للعميل) بذريعة شراء عقار. ويمكن ملاحظة النمط نفسه ولكن مع تلقي العميل ودائع نقدية متعددة وتحويلات واردة من أفراد مختلفين، تليها تحويلات خارجية إلى طرف مقابل في الخارج بذريعة أنه أحد أفراد أسرته ويشتري عقارًا.

وفي السياق نفسه، أشارت العديد من تقارير المعاملات المشبوهة إلى استخدام أفراد الأسرة لشراء العقارات في دولة الإمارات بأموال أجنبية غير معروفة المصدر. يكون المرسل (المنشئ) مواطنًا أجنبيًا مقيمًا في البلد الأم، في حين أن فرد الأسرة (في معظم الأحوال الزوج) يكون مقيمًا في دولة الإمارات. وفي بعض الظروف الفريدة، يتم شراء العقار (العقارات) باسم أطفالهم.

وكشفت البيانات عن نمط آخر للأطراف الثالثة حيث تقوم مجموعة من الأفراد (ناقلي الأموال) بفتح حسابات مصرفية شخصية لأغراض الرواتب. لا تشهد الحسابات الجديدة معاملات مرتبطة بالرواتب، بل يتم استخدامها مع حسابات الشركات لتلقي الودائع النقدية المهيكلة وكذلك التحويلات الداخلية والتحويلات المالية (سواء من خلال الحسابات المصرفية أو شركات الخدمات المالية). قد تتضمن التحويلات المالية الداخلية حسابات أجنبية ويتم توجيهها بين أعضاء المجموعة.

وبعد ذلك، يتم استخدام الأموال من خلال سحبها نقدًا والتحويلات الداخلية الصادرة والتحويلات المالية خلال فترة زمنية قصيرة نسبيًا. وأوضحت البيانات نمط المعاملات المتمثل في وجود منشئين متعددين للمبلغ الذي يُضاف إلى الحساب، ولكن المستفيد منها واحد (الطرف المقابل) من خلال التحويلات الداخلية - أو الشركات التابعة لأطراف مقابلة أخرى. يُزعم أن الأموال تشكل دخلًا من مدفوعات الإيجار، بيع العقارات (معظمها في الخارج)، و/أو الاستثمار في العملات المشفرة. غالبًا ما يتضمن هذا النمط أشخاصًا اعتباريين يقدمون المشورة والخدمات المالية المتعلقة بشراء وبيع الأصول.

بالمثل، تمت ملاحظة تورط محتمل لناقلي الأموال في سندات الملكية المختلفة التي تم فحصها، على سبيل المثال، راتب منخفض لمشتري عقار مرتفع القيمة، ويتم دفع سعر العقار نقدًا.

كما ضمت الأطراف الثالثة أيضًا المهنيين القانونيين الذين لديهم توكيل رسمي للعمل لصالح شخص غير مقيم ويتصرفون نيابة عن المستفيد من العقار، سواء من خلال حسابه الشخصي أو حساب الشركة.

2.2. إساءة استخدام هيكل الشخصية الاعتبارية وحساب الشركة

بشكل عام، غالبًا ما تُظهر حسابات مختلف الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين المشار إليها في هذا القسم أنماط تمويه وتحويل لسلسلة من المعاملات المعقدة بين عدة شركاء، مما يشير إلى احتمال تورط الأشخاص الاعتباريين كشركات واجهة/ صورية لأطراف ثالثة غير معروفة. وفي معظم الحالات، تبين أن الشخصيات الاعتبارية المختلفة المستخدمة في الأنماط المحددة يملكها نفس المالك أو ترتبط به. ومع ذلك، فإن نمط تحويل المعاملات، خاصة مع وجود كيانات أجنبية متعددة في دول مختلفة، يشير ضمناً إلى إمكانية غسل الأموال لصالح شبكة واسعة أو مجموعة إجرامية منظمة.

يتكون النمط الأكثر شيوعاً من تحويل الأموال بين حساب الشركة، وحساب (حسابات) المستفيد الحقيقي، والعديد من الأفراد والكيانات بدون علاقة عمل واضحة. يشير تحليل معاملات العميل إلى احتمال استخدام حساب (حسابات) العميل المصرفي الشخصي وحساب الشركة لغسل أموال (أجنبية) غير مشروعة وإخفاء المستفيد الحقيقي الفعلي.

يتم تمويل حساب العميل الفرد بشكل أساسي من حساب الشركة و/أو حسابات العميل المختلفة في مؤسسات مالية أخرى محلية أو في الخارج، بالإضافة إلى حجم كبير من الودائع النقدية المتعددة. وبعد ذلك، يتم استخدام الأموال في التحويلات المالية إلى أطراف مقابلة أخرى وفي إصدار شيكات مصرفية لشراء العقارات (في أغلب الأحيان بالتقسيط). كما يستخدم العميل الحد الأقصى للسحب النقدي من أجهزة الصراف الآلي بشكل يومي أو لأيام متتالية، ويترك الحساب بلا رصيد. بشكل عام، تتجاوز الزيادة في الحساب بشكل كبير حجم التداول المعلن خلال فترة زمنية قصيرة – ويكون ذلك عادة لبضعة أشهر. ويتم تسجيل العقار باسم العميل أو أحد أقربائه.

يجوز لصاحب العمل أيضًا استخدام بعض حسابات الموظف المصرفية لتلقي وتحويل الأموال أو حسابات شريكه من خلال توكيل رسمي. علاوة على ذلك، يتم تمويل حساب الشركة من خلال ودائع نقدية متعددة وكمية كبيرة من الأموال من أطراف مقابلة مختلفة (محلية وأجنبية) تعمل في مجالات تختلف عن مجال عمل الشركة. في كثير من الحالات، يتم أيضًا سحب كل الأموال الموجودة في حساب الشركة، وعدم ترك أي رصيد فيه. بالإضافة إلى ذلك، لوحظ في حالات أخرى تورط حساب زوج (زوجة) المستفيد الحقيقي في النمط الذي تم تحديده والمرتبط بالشركة.

في عدد قليل من الحالات، لوحظ أن مدير (حاصل على توكيل) شركة كثيفة النقد قد يشتري عقارًا سكنيًا باسم الشركة دون وجود مبرر كافٍ لغرض الشراء.

في الأساس، لوحظ أن العديد من الأشخاص الاعتباريين المشاركين في المعاملات المشبوهة المبلغ عنها والمتعلقة بالعقارات قد تم تأسيسهم حديثًا (بما في ذلك العديد من الشركات كثيفة النقد) أو لم يكن لهم وجود فعلي أو لم يثبتوا عن أي نفقات تجارية (كيانات صورية). في نهاية المطاف، تستخدم أطراف ثالثة حسابات المؤسسات المالية لتوجيه المعاملات نيابة عن المستفيد الحقيقي النهائي من خلال شراء العقارات في دولة الإمارات.

2.3. تورط الأعمال والمهنة غير المالية المحددة والحسابات المصرفية للوسيط

سمح النهج المنهجي المستخدم في هذا التقرير عند تحليل تقارير الاشتباه الواردة من الوكلاء العقاريين والمؤسسات المالية لفريق قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي أن يفهم بشكل شامل تورط مختلف الجهات الفاعلة والأعمال المهنة غير المالية المحددة متعدد الطبقات. على سبيل المثال، لم تسلط البيانات الضوء على اللجوء إلى الوكلاء العقاريين لنقل ودمج الأموال

غير المشروعة المشتبه فيها فحسب، بل سلطت الضوء أيضًا على احتمال تورط المستشارين القانونيين أو مستشاري الضرائب (عن قصد أو عن غير قصد) - كما يُستنتج من معاملات العميل المبلغ عنها. كما مكن استخدام قواعد بيانات وحدة المعلومات المالية قسم البحوث والتحليل الاستراتيجي من ربط مختلف تقارير تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة وعمليات شراء العقارات بأشخاص مختلفين وردوا في تقارير المعاملات المشبوهة التي رفعتها المؤسسات المالية. علاوة على ذلك، كان هناك اشتباه في أن العديد من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين (الذين صدرت بحقهم تقارير معاملات مشبوهة) قد شاركوا في أنشطة تجارية عقارية دون حصولهم على التراخيص ذات الصلة.

من ناحية، أظهرت عينة تقارير المعاملات المشبوهة التي تم تحليلها والواردة من الوكلاء العقاريين نمطًا يتمثل بتواصل مجموعة من الأفراد غير المقيمين من الجنسية نفسها مع وسيط (وسطاء) في التاريخ نفسه أو في تواريخ متتالية لشراء عدة عقارات مرتفعة القيمة على الخريطة في نفس الموقع/المبنى. في هذه الحالة، يتم الدفع نقدًا (بما في ذلك رسوم الوكالة) والشيكات المصرفية ولا يكون هناك تفسير لمصدر الأموال. قد يتواصل الفرد أيضًا مع نفس الوكيل في تواريخ متتالية، ويشترى العديد من العقارات مرتفعة القيمة - خاصة على الخريطة. وفي حالات أخرى، أشارت البيانات إلى احتمال أن يكون هؤلاء الأفراد شركاء في الخارج أو أن يستخدموا نفس العنوان في الدولة الأجنبية و/أو يقوم نفس الكيان المحلي برعايتهم - على سبيل المثال، شركة "س" محدودة المسؤولية للتجارة العامة.

ومن ناحية أخرى، وفي نفس سياق النمط الموضح سابقًا والذي يشمل العمل كطرف ثالث، يتضمن أحد الأنماط التي تمت ملاحظتها في حالات يتصرف فيها الوسيط كطرف ثالث بالنيابة عن مجرم في الخارج. يتلقى حساب العميل (الوسيط) في المؤسسة المالية ودائع نقدية كبيرة (من مصدر غير معروف) وتحويلات من أحد الأشخاص الخاضعين للسجن والإجراءات الجنائية والمخططات الاحتيالية، من بين أمور أخرى. يتم بعد ذلك إرسال هذه الأموال إلى حسابات العميل الأخرى في مؤسسات مالية أخرى واستخدامها في مشاريع وشركات عقارية مختلفة. وبالتالي، يعمل الوسيط كطرف ثالث في نقل وتمويه المتحصلات الإجرامية لدمجها في القطاع العقاري.

في السياق نفسه، هناك نمط آخر يتضمن قيام الشركة باستخدام حساب عميل المؤسسة المالية (على سبيل المثال، وسيط أو مدير موظف في شركة عقارية) لأغراض الأعمال العقارية، ولكن هناك أيضًا حالات يكون فيها صاحب العمل على صلة بفرد خاضع للعقوبات في الخارج أو ورد اسمه في تطابق إيجابي عند الفحص. يشهد الحساب المصرفي الشخصي للعميل ودائع كبيرة نقدية / من أجهزة الصراف الآلي وتحويلات داخلية متعددة من الشركة وأفراد غير معروفين. وبعد ذلك، تتبع الأموال المستلمة تحويلات خارجية إلى أفراد مختلفين آخرين وشيكات مصرفية لشراء عقار أو مشاركة أطراف مقابلة في القطاع العقاري. وعلى العكس من ذلك، قد يتلقى الموظف تحويلات داخلية من شركة عقارية نيابة عن مالك الشركة.

هناك نمط آخر تم تحديده وهو عندما يملك العميل شركات مختلفة في الخارج ويقوم بتحويل دخل الأعمال إلى حسابه الشخصي في دولة الإمارات لاستخدامه في نهاية المطاف في شراء عقارات مختلفة. وفي الوقت نفسه، لا يقدم مستندات كافية للتحقق من مصدر الأموال. وتشير البيانات الإضافية إلى امتلاك العميل لعدة أشخاص اعتباريين (منشأين حديثًا) في دولة الإمارات، بما في ذلك شركات وساطة عقارية. وأشار التحقيق في شركات الوساطة إلى احتمال استخدامها كشركات صورية، حيث لم تكن هناك مؤشرات تثبت وجودها في المجال العام. بالإضافة إلى ذلك، لوحظ أنه يمكن لشخص متحايل على العقوبات أن ينشئ شركة عقارية بشكل مباشر أو غير مباشر.

وأشار تحليل البيانات أيضًا إلى وجود نمط آخر يتضمن قيام شركات عقارية (لا وجود لها فعليًا) بإجراء معاملات غير عادية باستخدام أجهزة نقاط البيع من خلال تمرير البطاقات عدة مرات خارج ساعات العمل (على سبيل المثال من الساعة 12 صباحًا إلى الساعة 3 صباحًا).

بشكل عام، غالبًا ما تتم التحويلات المالية الواردة المشبوهة، سواء من الأفراد أو الكيانات، بغرض "الاستثمارات الأجنبية" و"نفقات التشغيل" و"شراء العقارات". في الحالات التي تكون فيها الشركة العقارية المذكورة في تقرير معاملة مشبوهة، تتم ملاحظة توجيه المعاملات بشكل مكثف بين شركات عقارية مختلفة (محلية أو أجنبية) وبين أفراد من خلال تحويلات مالية واردة وصادرة متعددة وعمليات إيداع وسحوب للشيكات. في الحالات التي يتم فيها استغلال الشركة العقارية للأنشطة غير المشروعة، قد يعرض العميل على الوسيط عمولة عالية ولا يحدد شروطًا للعقارات التي يرغب في شرائها، مثل الموقع أو الحجم أو القيمة أو أي متطلبات أخرى، باستثناء السرعة في إتمام المعاملات.

تشير الملاحظة الأخيرة في هذا النمط إلى إساءة استخدام تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة وكذلك القطاع العقاري في إخفاء الأموال غير المشروعة المشتبه فيها، حيث تبين أن جهات مختلفة (وردت في تقارير معاملات مشبوهة، تقارير تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، تقارير أنشطة عقارية، وطلبات دولية) تقوم بشراء مجوهرات وساعات مرتفعة القيمة إلى جانب العقارات الفاخرة.

2.4. الدخل المعلن أنه من الإيجار

هناك نمط تم تحديده بشكل متكرر وهو عندما يتلقى العميل كمية كبيرة من الودائع النقدية و/أو الشيكات، تليها تحويلات صادرة و/أو معاملات في نقاط البيع لدفع أقساط العقارات. يتم تبرير الودائع النقدية والشيكات في هذه الحالات كدخل إيجار أو بيع عقارات في فترة زمنية قصيرة (حيث يمتلك العميل عادةً عقارات مختلفة في الخارج). في هذه الحالات، لا تتوفر أدلة داعمة كافية. ومع ذلك، فقد سلطت العديد من السيناريوهات الضوء على استخدام المستندات المزورة والملفقة المشبوهة.

قد يشمل النمط المذكور أيضًا ممثلًا عقاريًا أو شركة عقارية في هذه العملية. على سبيل المثال، قد تصدر الشيكات المصرفية أو الودائع من شركة وساطة أو قد يكون العميل شريكًا في شركة عقارية. ومع ذلك، يكون الحساب المستخدم في تلقي هذه الشيكات ثم توجيهها نحو شراء العقارات حسابًا (حسابات) شخصيًا بالعادة. علاوة على ذلك، يتم شراء العقار باسم العميل (الفرد).

وتتم أيضًا ملاحظة تورط أشخاص اعتباريين في تأجير العقارات في تقارير المعاملات المشبوهة التي تم تحليلها. يقوم شخص اعتباري لا يعمل في العقارات بتأجير العديد من المستودعات والعقارات السكنية التي تملكها الشركة. يظهر في الحساب رصيد كبير مصدره الودائع النقدية والشيكات وعدة تحويلات داخلية وتحويلات من أفراد مختلفين، تليها شيكات مصرفية وتحويلات صادرة إلى أفراد آخرين، وعمليات سحب نقدي، مما يترك رصيدًا منخفضًا في الحساب. في بعض الحالات، قد تقدم المؤسسات المالية عقود إيجار تبرر بعض أموال الإيجار المعلن بها. ولكن في معظم الحالات، يشير سلوك المعاملات إلى أن الشخص الاعتباري يعمل كشركة واجهة لطرف ثالث غير معروف.

2.5. استخدام التمويل العقاري والتسوية المبكرة

أشارت تقارير معاملات مشبوهة مختلفة إلى إبرام اتفاقية تمويل سكني طويلة الأجل بين المؤسسة المالية والعميل وتسويتها بعد ذلك في فترة زمنية قصيرة. على سبيل المثال، يتم دفع القرض مبكرًا من خلال شيكات مصرفية أو تحويلات داخلية من حساب شركة العميل. يتم سداد القرض بدفعة واحدة أو عدة دفعات خلال أشهر قليلة بعد الحصول عليه.

هناك نمط آخر يتمثل في استخدام شخص اعتباري (محلي) للحصول على قروض غير رسمية (يتم الإعلان عنها) كبيرة الحجم من كيان (أجنبي) آخر واستثمارها في العقارات عن طريق شراء العقارات في دولة الإمارات. يتم سداد القروض المذكورة إلى الكيان الأجنبي بعد وقت قصير من بيع العقار. ومع ذلك، لا يكون للكيان الأجنبي في هذه الحالات وجود في المجال العام، ولا يمكن التحقق من اسم المالك الموجود على سند ملكيته، مما يشير إلى تمرير الأموال ودمجها في العقارات في دولة الإمارات.

وفي السياق نفسه، اقترحت عدة تقارير معاملات مشبوهة إمكانية سداد الأفراد للقرض السكني بعد وقت قصير بالحصول على قرض من مقدمي خدمات الحوالة غير المرخصين أو من أشخاص اعتباريين غير مرتبطين بهم مرخصين كتجار جملة. في الوقت نفسه، قد يشمل هذا النمط بشكل غير مباشر أشخاصًا أجنبياً منكشفين سياسياً يستخدمون أفراد أسرهم وأطرافاً ثالثة من خلال هيكل معقد للأشخاص الاعتباريين الذين يقرضون مبلغاً كبيراً من الأموال إلى الطرف المقابل (الشخص الاعتباري) ويزعمون أنها قروض. ويستخدم الطرف المقابل المتلقي القرض في شراء عدة عقارات سكنية باسم الشركة.

2.6. التلاعب بسعر العقار

تنطوي عدة تقارير معاملات مشبوهة، رفعتها مؤسسات مالية أو وكلاء ووسطاء عقاريون، على إمكانية تلاعب البائع والمشتري بسعر العقار. يتم بيع العقار للعميل بسعر أقل أو أعلى بكثير من سعر الشراء. غالباً ما يتم دفع المبلغ باستخدام شيكات مصرفية، مما يثير تنبيهات في نظام المراقبة في المؤسسة المالية.

يمكن أيضاً ملاحظة هذا النمط عند قيام شخص غير مقيم بشراء عقار عن طريق إصدار توكيل إلى وسيط والاتصال بنفس الوسيط بعد فترة زمنية قصيرة لبيع هذا العقار (على سبيل المثال، بيعه دون سبب منطقي واضح أو نقل ملكيته لصديق كهدية). يطلب العميل من الوسيط إجراء معاملة بيع صورية لنقل الملكية بقيمة أقل من القيمة الفعلية.

ويمكن أيضاً لمجموعة من الأفراد (من نفس الجنسية) استخدام نفس الأسلوب مع إعادة بيع الأصل بين أعضائها. وقد يتضمن ذلك أيضاً شراء عقار بسعر أقل من سعر السوق من قبل شركات خارجية منشأة في دول مرتفعة المخاطر أو مركز أوفشور نيابة عن طرف ثالث.

وفي هذا النمط الذي تم تحديده، تمت ملاحظة استخدام مستندات ملفقة في كثير من الأحيان.

3. ممارسة الأنشطة العقارية بدون ترخيص

3.1 الأنشطة العقارية غير المرخصة

تمت ملاحظة نمط يتضمن ممارسة أنشطة تنطوي على بيع وشراء العقارات دون تراخيص بين أفراد مختلفين يستخدمون حساباتهم الشخصية لتلقي أموال غير معروفة من مصادر متعددة واستخدامها في نهاية المطاف في شراء عقار. قد تشهد حسابات العملاء الشخصية إيداعات متعددة باستخدام الشيكات والحوالات سواء من أفراد أو كيانات. يتم استخدام الأموال على الفور لشراء عقار بالشيكات. تشمل الأطراف المقابلة المشاركة في عمليات الإيداع في الحساب مجموعة متنوعة من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بالإضافة إلى الكيانات العقارية المختلفة.

من جهة أخرى، يمكن للوسيط الحاصل على ترخيص (العميل) أن يشتري وحدات مختلفة على الخريطة باسمه من خلال ودائع نقدية (عمولة مزعومة) يدفعها العميل بالبطاقات المصرفية. قد يقوم الوسيط بإعادة بيع الوحدات المشتراة مرة أخرى لتحقيق ربح شخصي. ولم يظهر هذا النمط أي معاملات تشمل صاحب عمل الوسيط (الشركة العقارية التي يعمل فيها).

قد يعمل عميل المؤسسة المالية أيضاً كوسيط، ولكن من الخارج، حيث يمتلك شركة وساطة في بلده الأم. يشهد حساب التوفير الخاص به في دولة الإمارات تحويلات مالية كبيرة واردة وشيكات مقاصبة من أفراد مختلفين (عادةً ما يكونون من نفس جنسية العميل)، تليها تحويلات صادرة متعددة لشراء عقارات مختلفة في دولة الإمارات.

3.2. التمويل العقاري الجماعي غير المرخص

أشارت عدة حالات إلى احتمال استخدام التمويل الجماعي العقاري من خلال الحسابات الفردية. يتضمن نمط المعاملات حساباً فردياً يتلقى العديد من الودائع النقدية عبر أجهزة الصراف الآلي والشيكات المصرفية والتحويلات من الحسابات الخاصة ومن الأفراد الآخرين. تتبع الأموال الواردة عمليات سحب نقدي، وشيكات مصرفية لشراء العقارات، وتحويلات صادرة إلى عدة أفراد وحسابات خاصة. في هذا السيناريو، يقوم العميل بجمع الأموال من عدة أفراد لشراء عقار باسمه ثم يقوم بسداد المبالغ للأفراد المشاركين مع ربح (استثماري) من بيع العقار. وقد يقوم العميل نفسه أيضاً بتحويل الأموال إلى أفراد آخرين لشراء عقارات بأسمائهم ليحصل بعد ذلك على الأموال منهم كربح.

3.3. استخدام خدمات الحوالة غير المرخصة لشراء عقار

يتضمن هذا النمط حجمًا كبيراً من الإيداعات في حساب العميل عبر الودائع النقدية في أجهزة الصراف الآلي وتحويلات واردة من مختلف الأفراد والكيانات - مثل شركات التجارة العامة. قد يتضمن المبلغ أيضاً شيكات مقاصة مرتفعة القيمة من مزود خدمة الحوالة. وبعد ذلك، يتم استخدام الأموال في عمليات سحب نقدي متعددة من أجهزة الصراف الآلي، وتحويلات صادرة مختلفة، وشيكات مرتفعة القيمة للشركات العقارية. ولوحظ أيضاً أن بعض الأشخاص المشاركين في هذا النمط قد قاموا بعدد كبير من المعاملات لدى تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

إلى جانب أنشطة الحوالة غير المرخصة المشبوهة، أظهرت البيانات أيضاً أن عملاءً مختلفين غير مقيمين لديهم مبالغ نقدية كبيرة غير محددة المصدر، ويستخدمون أطرافاً ثالثة (يدعون أنهم أصدقاء لهم) لاستبدال الأموال النقدية بشيكات مصرفية لشراء عقارات مختلفة.

3.4. الأصول الافتراضية ومقدمي الخدمات غير المرخصين

أوضح التحليل بشكل عام في مختلف أنماط المعاملات المشبوهة أنه يتم استخدام الأموال الواردة المشبوهة في النهاية لشراء العقارات والأصول الافتراضية من خلال عدة عمليات تحويل صادرة إلى شركة (شركات) عقارية ومقدمي خدمات الأصول الافتراضية.

مع ذلك، يتمثل النمط الأكثر شيوعاً في قيام عميل يتمتع بأموال غير معروفة المصدر بشراء عقار بينما يدعي أن مصدر الأموال هو ربح حققه من الاستثمار في الأصول الافتراضية. في بعض الحالات، قد يتم دعم هذه المزاعم بأدلة مستندية تشير إلى معاملات فعلية تنطوي على بيع وشراء أصول افتراضية - من خلال مقدمي خدمات أصول افتراضية محليين أو أجانب. ومع ذلك، لا تغطي القيمة المذكورة في المستندات كامل الأموال المستخدمة لشراء العقار.

علاوة على ذلك، أشارت مختلف تقارير المعاملات المشبوهة/ تقارير الأنشطة المشبوهة إلى نمط يقوم فيه العملاء بشراء العديد من العقارات على الخريطة بالعملة المشفرة (مثلاً تحويل العملة المشفرة من شخص إلى شخص) دون الكشف عن مصدر الأموال. قد تكون قيمة العقار غير متوافقة مع عمر العميل ومهنته، مما يشير إلى إمكانية تصرف العميل نيابة عن شخص آخر لشراء هذا العقار في دولة الإمارات. قد يتواصل العميل مع وكلاء عقاريين مختلفين إلى أن يقبل أحدهم بإبرام الصفقة.

بالإضافة إلى النمط المذكور أعلاه، تشير البيانات إلى احتمال تورط مقدمي خدمة الحوالة في تحويل العملة المشفرة إلى شيكات مصرفية أو نقد في الحالة التي لا يقبل فيها الوكيل العقاري العملة المشفرة كوسيلة للدفع. هذا بالإضافة إلى تورط طرف ثالث غير معروف (أي صديق مزعوم) مقيم في دولة الإمارات لإتمام عملية دفع ثمن العقار.

بالمثل، أشارت حالات أخرى إلى استخدام خدمات تحويل العملات المشفرة غير المرخصة التي ينصح بها وسيط عقاري، مما يسلط الضوء على نمط ناشئ يقوم فيه الوكيل العقاري بإحالة العميل إلى مقدم خدمات أصول افتراضية غير مرخص لتحويل العملة المشفرة إلى عملة ورقية أو شيكات مصرفية من أجل شراء العقار.

أشار تحليل بيانات تقارير الاشتباه التي رفعها مقدمو خدمات الأصول الافتراضية إلى نمط معاملات محتمل يتم فيه بيع العقارات في بلد أجنبي وتحويل المتحصلات إلى بلد أجنبي آخر واستبدالها بشراء عملة مشفرة. يتم بعد ذلك نقل العملة المشفرة إلى مقدم خدمات أصول افتراضية محلي ليتم استبدالها مرة أخرى بالنقد. يشير المسار المذكور إلى جانب البيانات التي قدمتها المؤسسات المالية إلى إمكانية إعادة تدوير الأموال مجددًا في القطاع العقاري الإماراتي.

3.5. النمط المرتبط بدول الشرق الأقصى والعقارات المحلية

أصدرت وحدة المعلومات المالية عدة تقارير حول الخدمات المصرفية الغير رسمية من خلال دول لشرق الأقصى منذ عام 2019، سلطت فيها الضوء على أن الأنماط التي يتضمنها هذا المخطط قد تكون ناجمة عن سياسة الحكومة الصينية الخاصة بمعاملات الصرف الأجنبي الشخصية وتحويل رأس المال من الصين. تشير البيانات التي تم جمعها لغرض هذا التقرير إلى نمط تمت ملاحظته (خاصة خلال الفترة 2021-2022) يشمل قيام أفراد من دول الشرق الأقصى بإيداع ودائع نقدية متعددة وتلقي تحويلات مالية واردة من أطراف مختلفين بغرض شراء عقار. الأفراد المشتبه بهم مقيمون ومن نفس الفئة العمرية وتبين أنهم "يعملون لحسابهم الخاص" (وفقًا لمعلومات "اعرف عميلك" التي قدموها). قد يتضمن هذا النمط أيضًا معاملات عقارية من خلال شركات يقع مقرها في دول الشرق الأقصى تتاجر مع الشركات المحلية.

مؤشرات المخاطر

نتيجة للتحليل الذي تم إجراؤه في هذا التقرير، قامت وحدة المعلومات المالية بإعداد قائمتين من مؤشرات المخاطر الخاصة بإساءة استخدام القطاع العقاري في دولة الإمارات. وتهدف القائمتان إلى توجيه الجهات المبلغة المشاركة في المعاملات العقارية (وخاصة العاملين في القطاع العقاري والمؤسسات المالية) للكشف عن أنماط المعاملات والأنشطة المشبوهة المتعلقة بالقطاع العقاري. تجدر الإشارة إلى أن هذه المؤشرات قد تثير الاشتباه وتؤدي إلى فتح تحقيقات تؤدي إلى التعرف على مؤشرات أخرى. ومع ذلك، لا يمكن استنتاج النشاط الإجرامي بشكل صريح بناءً على مؤشر واحد.

أ) مؤشرات المخاطر المتعلقة بالعاملين في القطاع العقاري

■ خصائص العملاء ونمط السلوك

1. يرغب العميل ذو الدخل المنخفض في دفع ثمن عقار مرتفع القيمة نقدًا.
2. يطلب العميل من الوكيل العقاري إجراء معاملة/قبول دفعة نقدية نيابة عنه في أسرع وقت ممكن مقابل نسبة عمولة عالية.
3. يطلب العميل من وكيل عقاري إجراء معاملة نيابة عنه لأسباب شخصية (أي كونه غير مقيم أو لديه الكثير من الالتزامات رفيعة المستوى)، باستخدام كلمات لها وقعها وثقلها مثل "العمل مع كبار المنظمات الحكومية رفيعة المستوى" ويطلب الحفاظ على سرية هذه العلاقة.
4. يقرر العميل عدم إجراء المعاملة بعد أن تُطرح عليه العديد من الأسئلة حول مصدر الأموال أو طريقة الدفع.
5. يرغب العميل في الاستثمار في أي عمل تجاري مرتفع القيمة في أسرع وقت ممكن دون أي يكون له متطلبات أو تفضيلات محددة أو موقع مطلوب أو دون التفاوض على سعر العقار.

6. يطلب العميل من الوكيل العقاري تسجيل العقارات التي اشتراها بأقل من قيمتها السوقية أو أقل من المبلغ المدفوع ويعرض عليه عمولة عالية.
7. يقوم فرد أو فردان اثنان (المشتري و/أو البائع) بالتواصل مع الوكيل العقاري لإتمام صفقة عقارية ويكون هناك اختلاف كبير بين سعر الشراء والقيمة السوقية.
8. يتوجه عميل إلى وكيل عقاري لبيع عقار تم شراؤه مؤخرًا بفارق كبير بين سعر البيع والقيمة السوقية (التقليب).
9. يرغب العميل العائد في شراء عقار قام ببيعه مؤخرًا (التقليب).
10. تقوم مجموعة من الأفراد بالدفع معًا مقابل عقار واحد أو عدة عقارات دون وجود علاقة واضحة بينهم.
11. العميل مدرج في إحدى قوائم العقوبات المالية المستهدفة.
12. يرتبط العميل بدولة معرضة لمخاطر مرتفعة في مجال غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو لمستوى مرتفع من الفساد.
13. يرتبط العميل بشخص منكشف سياسيًا.
14. تربط تقارير وسائل الإعلام السلبية العميل بعمل إجرامي أو جريمة مالية.

■ نمط المعاملات

1. حركة سريعة للأموال عبر إصدار شيكات مصرفية للجهات العقارية لا تتطابق مع ملف العميل.
2. يرغب العميل في شراء عدة وحدات عقارية مرتفعة القيمة (بما في ذلك الوحدات على الخريطة) بمبالغ نقدية مهيكلية و/أو أدوات مصرفية أخرى (أي شيكات مصرفية) دون وجود مصدر واضح للأموال.
3. يرغب العميل في شراء عدة وحدات عقارية مرتفعة القيمة (بما في ذلك الوحدات على الخريطة) باستخدام العملة المشفرة بينما يكون مصدر هذه العملة المشفرة غير معروف (أي باستخدام تحويل العملة المشفرة من شخص إلى شخص آخر P2P) و/أو لا يتطابق مع ملف تعريف العميل.
4. يقوم العميل بدفع قيمة العقار من خلال صديق/فرد من العائلة أو طرف ثالث غير محدد.
5. يقوم شخص طبيعي أو اعتباري بالدفع مقابل معاملة العميل دون وجود علاقة واضحة بينهما.
6. يتواصل العميل مع نفس الوكيل العقاري في الأيام اللاحقة لشراء عدة عقارات بدون أن يكون مصدر الأموال واضحًا.
7. يحمل المستشار القانوني أو المستشار الضريبي توكيلًا للتصرف نيابة عن عميل (عملاء) غير مقيم أو كيان خارجي في شراء وبيع العقارات في دولة الإمارات.
8. تقوم الشركة ذات هيكل الملكية المعقد بشراء وحدة أو عدة وحدات على الخريطة.
9. تقوم الشركة التي ليس لها تواجد/عنوان فعلي، أو رقم هاتف، أو عنوان بريد إلكتروني (كيان صوري) بشراء عقار.
10. يقوم العميل بتغيير طريقة الدفع في آخر لحظة من الصفقة (على سبيل المثال، الدفع نقدًا بدلًا من الشيك).
11. تقوم مجموعة من الأفراد من الجنسية نفسها وليس لديهم مصدر دخل واضح بالتواصل مع وكيل (وكلاء) عقاري لشراء عقارات مختلفة في نفس المبنى.

■ صعوبة التحقق وعدم اتساق المعلومات

1. لا يمكن التأكد من مصدر وشرعية الأموال بسبب عدم وجود المستندات الداعمة.
2. مصدر الشيكات المصرفية غير معروف لعدم كفاية الأدلة الداعمة.
3. يقوم مدير شركة بشراء عقار سكني مرتفع القيمة باسم الشركة عبر حسابه الخاص دون وجود معلومات أو حد أدنى من المعلومات عن المستفيدين الحقيقيين.
4. يقوم مدير شركة بشراء عقار سكني مرتفع القيمة باسم الشركة نقدًا دون سبب تجاري واضح ودون تقديم مصدر دخل أو دفتر/بيان الشركة.

5. يقدم العميل مستندات مزورة أو فواتير ملفقة لدعم مصدر الأموال المزعوم.

ب) مؤشرات المخاطر المرتبطة بالمؤسسات المالية

■ خصائص العملاء ونمط السلوك

1. يتعامل العميل (شخص طبيعي أو اعتباري) مع عدة أفراد ووكلاء عقاريين في شراء عقارات متعددة مرتفعة القيمة دون الإعلان عنها أثناء عملية قبول العلاقة أو في الرخصة التجارية.
2. يبدو أن العميل يتصرف نيابة عن أطراف ثالثة ويشتهبه في أنه يستخدم حسابه لإيداع الأموال وتمويلها حتى تُستخدم لشراء العقارات في دولة الإمارات.
3. وجود نمط معاملات غير عادي حيث يدعي العميل أنه يعمل كموظف حر في مجال العقارات.
4. يبدو أن الحساب يُستخدم لتسهيل معاملات الطرف الثالث نيابة عن صاحب العمل.
5. يحمل طرف ثالث توكيلاً من كيان خارجي تم تأسيسه في دولة تُعتبر متساهلة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو تناولته المصادر المفتوحة ويعمل نيابة عنه في بيع وشراء العقارات في دولة الإمارات.
6. يشارك الكيان الذي يقوم بتسهيل خدمات الحفظ والأمن والخدمات الائتمانية في المعاملات/الأنشطة العقارية نيابة عن أطراف ثالثة دون أن يكون الترخيص قد صرح له بممارسة أي نشاط تجاري.
7. يملك العميل عدة شركات مسجلة في مجال العقارات ولكنه يستخدم حسابه الشخصي، ويتم شراء جميع العقارات باسمه الشخصي.
8. يتقدم العميل بطلب لتسوية القرض السكني بشكل مبكر دون سبب واضح، أو تتم تسوية الدفعات من قبل طرف ثالث غير معروف.
9. يقوم العميل بشراء وبيع عقار/عقارات خلال فترة زمنية قصيرة، أو يتم تدوين عنوان عقار في معاملة العميل ليتم بيعه أكثر من مرة.
10. لا تكون العلاقة بين الأطراف المقابلة المشاركة في الحساب واضحة، في حين يشمل الحساب الدائن و/أو المدين معاملات ترتبط بشركات عقارية.
11. لا يكون الغرض من تحويل الأموال من/إلى الحسابات الخاصة الموجودة في بنوك مختلفة ومصدر الأموال في تلك الحسابات واضحاً، في حين يتم استخدام الأموال في شراء عقار (عقارات).
12. لا يكون الغرض من تحويل الأموال إلى/من عدة أفراد و/أو كيانات في دول أجنبية مختلفة واضحاً، في حين يتم استخدام المعاملات الصادرة من الحساب في شراء عقار (عقارات).
13. لا يتم تدوين أي نفقات متعلقة بالعمل، مثل الرواتب/الأجور ونفقات الأعمال الأخرى، في حساب الشركة العقارية.
14. وجود أخبار إعلامية سلبية أو نتائج فحص إيجابية حول العميل أو الأطراف الثالثة المشاركة في الصفقة.
15. يتم تحديد العميل في المجال العام أو نتيجة الفحص باعتباره شريكاً في عمل إجرامي، أو متهمًا بارتكاب جريمة مالية أو مرتببًا بشخص منكشف سياسيًا.

■ نمط المعاملات

1. يتم استخدام حساب العميل كحساب تمريري، مما يشير إلى أن العميل يعمل كواجهة لعدة أفراد.
2. تشبه معاملات حساب العميل أنشطة حساب نقل أموال لأطراف ثالثة.
3. ارتفاع قيمة الإيداعات النقدية عبر أجهزة الصراف الآلي من عدة أفراد في مواقع مختلفة بالإضافة إلى إيداع الشيكات من حسابات العميل الأخرى، تليها عمليات سحب نقدي فوري وتحويلات خارجية وشيكات مرتفعة القيمة لجهات عقارية مختلفة.

4. توجيه الأموال دون أي مبرر تجاري.
5. تحويل داخلي ذاتي من حسابات العميل الأخرى في الخارج بدون مستندات تثبت مصدر الأموال.
6. تحويلات مالية كبيرة خلال فترة زمنية قصيرة من أحد أفراد (أفراد) الأسرة في الخارج لاستخدامها في شراء العقارات في دولة الإمارات.
7. حساب عميل يتم تمويله بشكل رئيسي عن طريق الإيداعات النقدية عبر أجهزة الصراف الآلي من عدة أفراد في مواقع مختلفة لا يُعرف فيها مصدر الأموال.
8. حساب فردي (صاحب شركة) يتم تمويله فقط من خلال حساب الشركة وإيداعات نقدية متعددة غير معروفة المصدر.
9. يقوم مزود خدمة الدفع بالدفع نيابة عن شركة خارجية لشراء عقارات متعددة في دولة الإمارات.
10. تتلقى حسابات العملاء مبالغ كبيرة من الودائع النقدية و/أو التحويلات الواردة من جهات مجهولة لاستخدامها في شراء العقارات أو دفع الأقساط.
11. يتم تمويل الحساب الفردي من خلال الشيكات المصرفية فقط، ولا تتوفر معلومات حول المرسل النهائي لهذه الأموال والمستفيد من العقار.
12. يتم تحويل الأموال لدفع بطاقة الائتمان، تليها أقساط لشراء عقار نيابة عن صديق.
13. يتم إنفاق الأموال المستلمة على الفور بالقيام بدفعات مختلفة بالبطاقات لشراء العقارات أو دفع الأقساط.
14. يصل تمويل كبير مجهول المصدر إلى الحساب من عدة أفراد و/أو كيانات غير معروفة.
15. تمر معاملات مرتفعة القيمة عبر الحساب خلال فترة زمنية قصيرة لاستخدامها في شراء العقارات.
16. يبدو أن الحساب الفردي يستخدم كحساب توجيه (تحويل) إذ يتلقى إيداعات وتحويلات متعددة غير معروفة تهدف للتمويل العقاري الجماعي.
17. تقوم الشركة (الطرف الثالث) بإقراض أو دفع ثمن عقار العميل دون أن يكون لها علاقة مباشرة مع العميل (المقترض).
18. ترد الأموال إلى حساب العميل فقط من خلال التحويلات الداخلية من فرد (أفراد) و/أو شركة شقيقة/طرف (أطراف) مقابل(ة)، ويتم استخدامها كتحويلات صادرة إلى كيانات تعمل في مجال الخدمات الاستشارية والأعمال العقارية.
19. يتم استخدام الحساب الشخصي لتوجيه المعاملات التجارية.
20. يستخدم العميل حسابه الشخصي في المعاملات التجارية العقارية دون أن يكون حاصلًا على ترخيص لممارسة هذه المعاملات/الأنشطة.
21. تتم ملاحظة حركة سريعة للأموال في حساب العميل، حيث يتم استخدام الأموال المودعة على الفور.
22. زيادة هائلة في معدل دوران حسابات العملاء تتجاوز الدخل المعلن.
23. لا تتوافق معاملات العميل مع ملف "اعرف عميلك" الخاص به.
24. يبدو أن الحساب يُستخدم كحساب تحويل/تمرير لتوجيه معاملات الطرف الثالث.
25. نمط معاملات غير عادي لا يتطابق مع ملف تعريف العميل، يليه الاستثمار في العقارات.
26. تتضمن معاملات العملاء أطرافًا مقابلة أبلغت عنها المؤسسة المالية مسبقًا بسبب الاشتباه في غسل الأموال أو الأنشطة الإجرامية، ويتم توجيهها إلى العديد من مطوري العقارات لشراء العقارات.

■ صعوبة التحقق من المعلومات وعدم اتساقها

1. يبقى مصدر وشرعية الأموال غير واضحين.
2. لا يمكن التأكد من المستفيد الحقيقي من الصندوق والممتلكات.
3. صعوبة التأكد من المصدر الشرعي للأموال المرتبطة بمعاملة البيع/الشراء المزعومة بسبب عدم وجود المستندات الداعمة (على سبيل المثال، اتفاقية بيع وشراء العقارات أو سند الملكية).
4. تقديم العميل عقد إيجار أو سند ملكية مزور مشبوه أو اتفاقية بيع وشراء أو فاتورة وأدلة مستندية مفبركة.

5. يقدم العميل فاتورة على صفحة فارغة لا يمكن استخدامها لتأكيد مصدر الأموال المشبوهة.
6. لا يمكن تحديد دورة تجارية واضحة في غياب مستندات الشحن الكاملة التي تدعم المصدر المزعوم للأموال المستخدمة في المعاملات العقارية.
7. لا تتوافق المعلومات الشخصية لمشتري العقار (سواء كان العميل هو المشتري أو البائع) مع حجم الأموال النقدية التي يتم دفعها لشراء العقار.

أمثلة على حالات

مثال الحالة 1: كمية أموال كبيرة مشبوهة موجهة لشراء عقار

تلقت وحدة المعلومات المالية تقرير اشتباه عن (الشخص أ)، أحد المقيمين في دولة الإمارات ومالك (الشركة س)، وهي كيان منشأ حديثاً في منطقة حرة. حصل الكيان على ترخيص لممارسة أعمال تكنولوجيا المعلومات، ولكن تم فرض قيود عليه بعد وقت قصير من إنشائه بسبب عدم استيفائه لبعض المتطلبات التنظيمية.

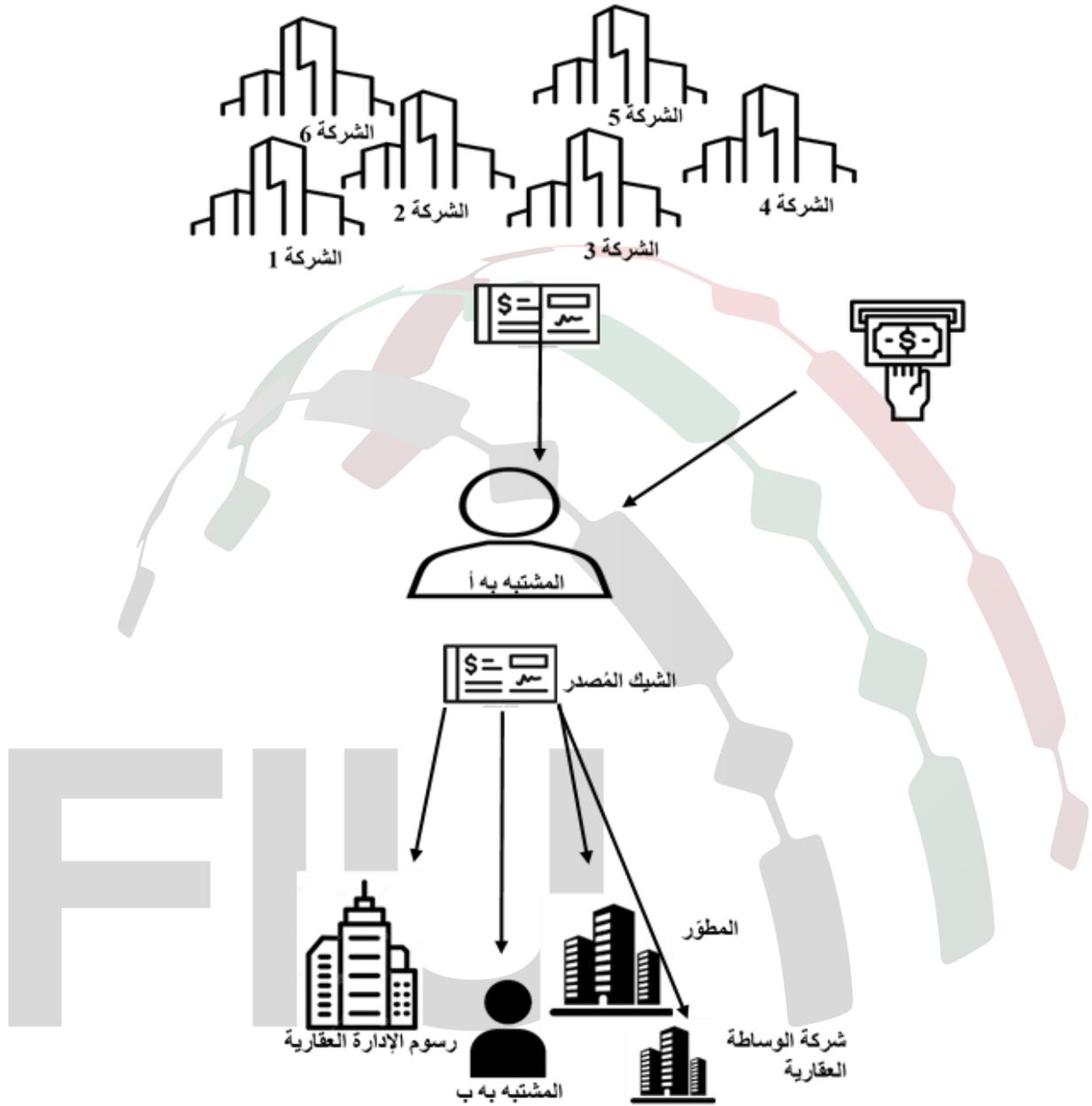
"الشخص أ" لديه عدة حسابات مصرفية بعملات مختلفة في مؤسستين مالتين في دولة الإمارات. تم الاشتباه في أن "الشركة س" هي كيان صوري لأن حساب الشركة لم يُظهر أي معاملات تجارية، وكانت الزيارة الميدانية التي قامت بها المؤسسة المالية سلبية. في الوقت نفسه، أظهر نمط الحساب الشخصي "للشخص أ" معدل دوران مرتفعاً في الإيداع، حيث وصل إلى ملايين الدراهم في فترة زمنية قصيرة. تم الحصول على رصيد الحساب بشكل رئيسي من خلال ودائع نقدية كبيرة تم استخدامها مباشرة عن طريق الشيكات ودفعها للمطورين العقاريين لشراء عقارات سكنية مرتفعة القيمة (على الخريطة).

تمت الإشارة إلى أن "الشخص أ" تلقى شيكات مصرفية متعددة خلال أيام متتالية مختلفة، وإيداعات شيكات من شركة التأمين كاسترداد لبوليصة الاستثمار. وكانت الشيكات المستلمة بشكل رئيسي صادرة عن شركات مرخصة للعمل في مجال "التجارة العامة"، بما في ذلك كيانات وردت في تقارير معاملات مشبوهة وتم الإبلاغ عنها بسبب ارتفاع معدل دورانها بشكل غير عادي. وقد لوحظ نفس النمط مع مرور الوقت في الحصول على إيداعات عالية لاستخدامها بشكل رئيسي في النفقات الشخصية وإصدار الشيكات لشراء العقارات المختلفة ودفع رسوم دائرة الأراضي. والأهم من ذلك، أن 75% من إجمالي رصيد الحساب تم تحويله إلى "الشخص ب" بغرض شراء العقارات، مما يشير إلى أن حساب "الشخص أ" يسهل حركة الأموال إلى "الشخص ب".

وفقاً لما ادّعه العميل، شكّل الربح من الاستثمار في العملات المشفرة مصدر هذه الأموال. لم يتم التمكن من التحقق من مزاعم العميل ومصدر الاستثمار المزعوم لعدم كفاية الأدلة الداعمة. قامت وحدة المعلومات المالية بإحالة القضية إلى جهة إنفاذ القانون المعنية.

مؤشرات المخاطر

- شهد الحساب حركة سريعة للأموال.
- تجاوز معدل دوران الحساب المبلغ المتوقع المعلن.
- الاستفادة من الشيكات المصرفية لإخفاء مصدر الشيكات.
- عدم توفر المستندات الداعمة المقدمة من العميل لتبرير المعاملات مرتفعة القيمة.
- برر العميل أن مصدر الأموال كان من عائدات بيع العملات المشفرة دون تقديم دليل قوي على هذه المزاعم.
- لم يتم العثور على أي معلومات في المجال العام أو على وسائل التواصل الاجتماعي من شأنها أن تشير إلى ثروة العميل، الذي استلم واشترى أصولاً مرتفعة القيمة في وقت قصير.



الرسم البياني 1: كمية أموال كبيرة مشبوهة موجهة لشراء عقار

مثال الحالة 2: دمج متحصلات الجرائم الأجنبية في القطاع العقاري باستخدام كيانات واجهة وكيانات صورية

تلقت وحدة المعلومات المالية تقرير اشتباه عن "الشخص أ" وهو مواطن أجنبي مقيم في الدولة. كشفت المصادر المفتوحة عن نمط تاريخي يتضمن انتماء الشخص إلى جماعات إجرامية وإدانته عدة مرات في دول أجنبية مختلفة. وكان المتهم متورطاً في عدة جرائم أصلية مثل الاحتيال والتزوير، وتهريب المخدرات، وتهريب الضريبي، وغسل الأموال. وفقاً لوسائل الإعلام، تم استخدام متحصلات الجريمة في كثير من الحالات لتمويل نمط حياة "الشخص أ" الفاخر، بما في ذلك امتلاكه لعدة عقارات مرتفعة القيمة في الخارج.

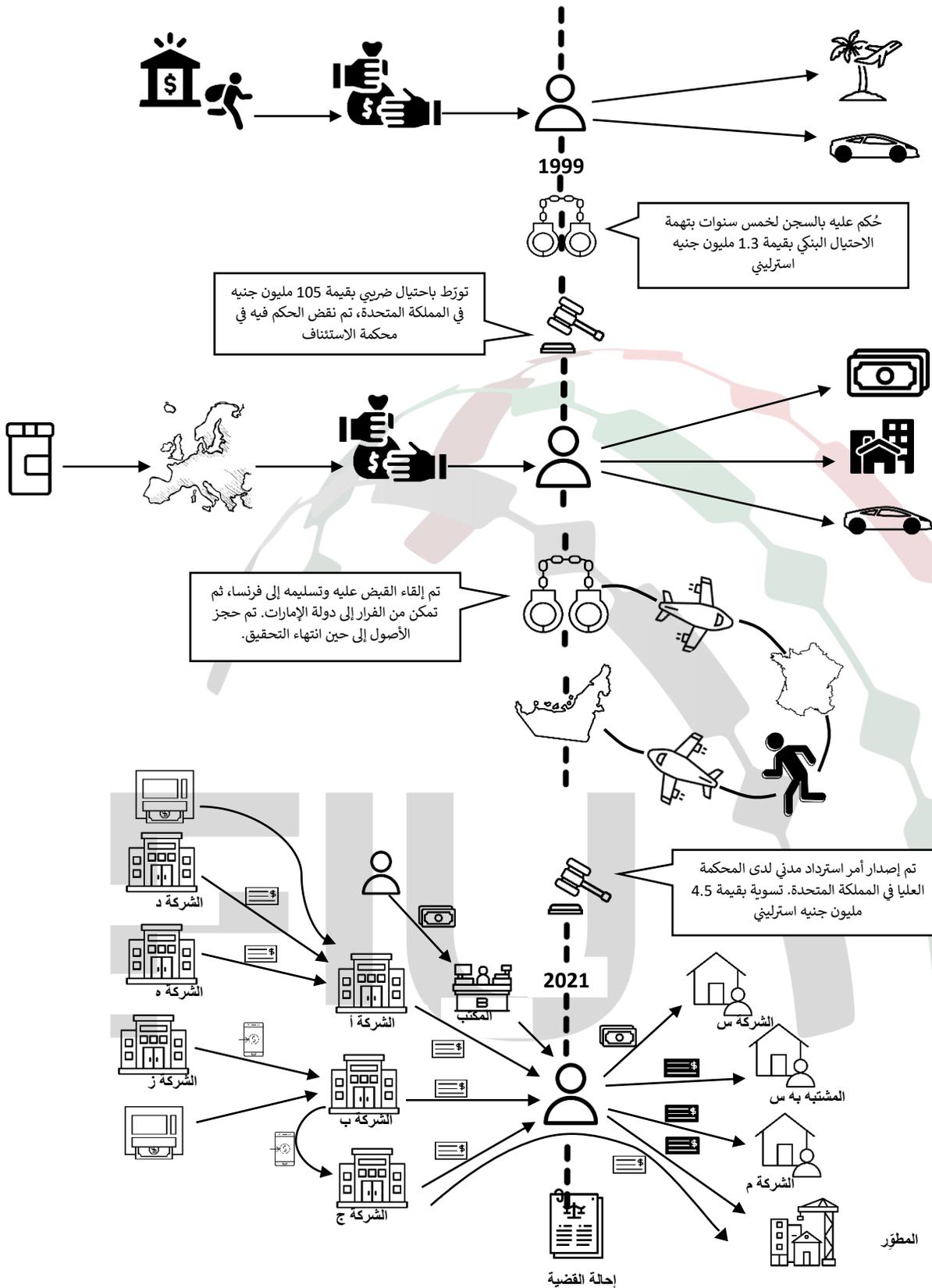
تمكن "الشخص أ" من فتح عدة حسابات مصرفية بعملات مختلفة، بما في ذلك الدرهم الإماراتي واليورو والدولار الأمريكي والجنيه الإسترليني، بالإضافة إلى تسجيل عدة حسابات لدى شركات الخدمات المالية. في حين كان "الشخص أ" متورطاً في قضية جنائية اتهم فيها بارتكاب عمليات احتيال في دولة الإمارات، استخدم حساباته المصرفية لتلقي مبالغ كبيرة مشبوهة في فترة زمنية قصيرة، لم تتماش مع المبالغ المعلن عنها عند فتح الحسابات.

أكد تحليل معاملات هذا الشخص أن الحسابات تم تمويلها من خلال مزيج من الودائع النقدية والشيكات والتحويلات الواردة من كيانات صورية متعددة كانت تقوم بتمويه الأموال وتوجيهها عبر كيانات واجهة أخرى. وكانت معظم الكيانات المشاركة عبارة عن مؤسسات جديدة ووردت في عدة تقارير معاملات مشبوهة. علاوة على ذلك، تبين أن غالبية المستفيدين الحقيقيين من الكيانات المذكورة يحملون الجنسية نفسها، وهم يافعون، ولا يتمتعون بالخبرة المهنية الكافية لممارسة الأعمال المرخصة. بالإضافة إلى ذلك، تبين أن "الشخص أ" طرف مقابل في تقرير اشتباه تم رفعه حول "الشركة س"، حيث باعت "الشركة س" العقارات في دولة الإمارات نقداً إلى "الشخص أ".

في نهاية المطاف، كشف التحليل عن امتلاك الشخص المعني وأحد أفراد أسرته لعقارات مختلفة مرتفعة القيمة في دولة الإمارات. ويشير النمط الذي تمت ملاحظته والمتعلق بالعقارات إلى تمويه الأموال من خلال إعادة استثمار العقارات المباعة في عقارات أخرى جديدة، بالإضافة إلى شراء عقارات مختلفة مرتفعة القيمة من مطوري العقارات باستخدام شيكات مصرفية صادرة عن الكيانات الصورية سابقة الذكر. وأخيراً، قامت وحدة المعلومات المالية بإحالة القضية إلى سلطة إنفاذ القانون المعنية لإجراء مزيد من التحقيق.

مؤشرات المخاطر

- تقارير إعلامية سلبية.
- توظيف أفراد آخرين لتأسيس شركات صورية أو شركات واجهة لنقل الأموال.
- استخدام حسابات الطرف الثالث لشراء الأصول/العقارات.
- إساءة استخدام حسابات الأشخاص الاعتباريين لإجراء معاملات نيابة عن أطراف ثالثة دون مبرر لشراء أصول عقارية مرتفعة القيمة.
- معاملات غير مبررة بين الأشخاص الاعتباريين.
- ذكر مختلف الأشخاص الاعتباريين في تقارير معاملات مشبوهة.



الرسم البياني 2: دمج متحصلات الجرائم الأجنبية في القطاع العقاري باستخدام كيانات صورية

مثال الحالة 3: تأسيس شركة عقارية لتسهيل حركة الأموال مجهولة المصدر

تلقت وحدة المعلومات المالية تقارير معاملات مشبوهة حول (الشركة أ)، وهي كيان منشأ حديثاً (وحيد) ومرخص للتدريب في مجال المحاسبة ومراجعة الحسابات. يتحكم "الشخص أ" في الشركة، وهو المفوض بالتوقيع على الحسابات ويحمل توكيلاً للعمل نيابة عن مالك الشركة.

تتمتع "الشركة أ" بعدة حسابات مصرفية ظهر فيها نمط نموذجي واحد للمعاملات: تم تمويل الحسابات بشكل أساسي من خلال عدد كبير من المعاملات مرتفعة القيمة تمت بواسطة أجهزة نقاط البيع المختلفة في فترة زمنية قصيرة، تليها عمليات سحب نقدي وتحويلات خارجية إلى "الشركة ب" وحساب "الشخص أ" الشخصي.

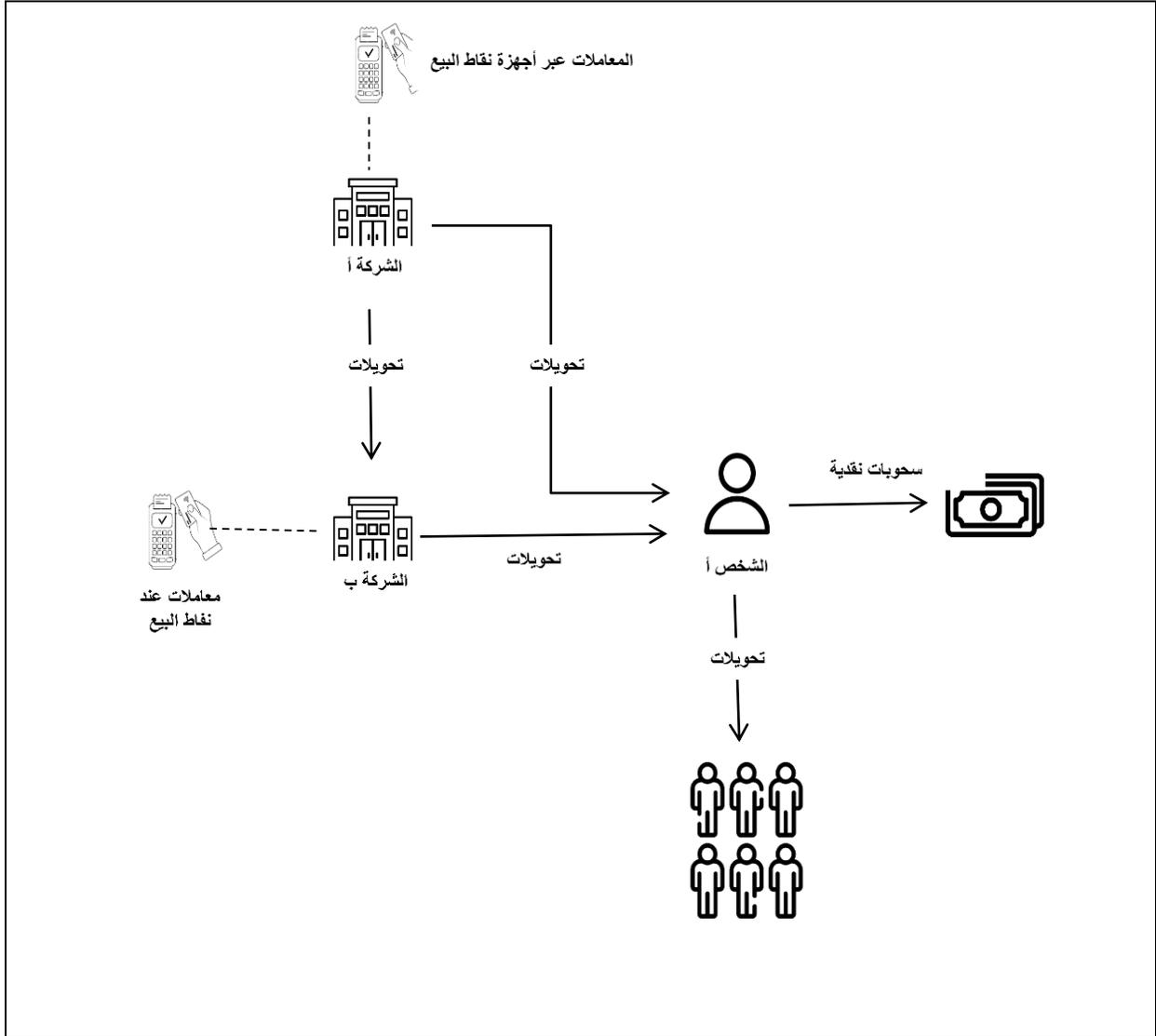
أظهر التحليل الإضافي للشركة "أ" أن الكيان عبارة عن شركة صورية ليس لها موقع مالي أو معلومات في المجال العام. وتشير المستندات إلى استخدام الشركة لإصدار فواتير مزورة. وفي الوقت نفسه، تبين أن "الشخص أ" يتحكم أيضاً في "الشركة ب"، وهي شركة عقارية.

أظهر حساب "الشركة ب" نفس نمط الإيداع الذي تم تحديده من خلال أجهزة نقاط البيع، وتحويل الأموال بعد ذلك مباشرة إلى حساب "الشخص أ" الشخصي ومن ثم سحبها نقدًا أو تحويلها إلى أفراد آخرين، بما في ذلك أقارب "الشخص أ".

أحالت وحدة المعلومات المالية القضية إلى سلطة إنفاذ القانون المعنية لإجراء مزيد من التحقيقات حول المصدر غير المعروف للأموال والمستفيد الحقيقي.

مؤشرات المخاطر

- معاملات كبيرة وغير عادية متتالية عبر أجهزة نقاط البيع.
- لا يظهر حساب الشخص الاعتباري أي معاملات تجارية أو ليس هناك معلومات عنه في المجال العام.
- تلفيق الأدلة، مثل الفواتير.
- معدل دوران مرتفع بشكل غير عادي لشركة حديثة التأسيس.
- وجود عدة أشخاص اعتباريين يتحكم فيهم شخص طبيعي واحد مرخص له وأنماط معاملاتهم غير عادية.
- تحويلات غير مفسرة إلى الحساب الشخصي للمفوض بالتوقيع، وسحب الأموال نقدًا لاحقًا.
- تشير طبيعة الحساب ونشاطه التجاري إلى أن الكيانات قد تكون شركات صورية أو شركات واجهة.



الرسم البياني 3: تأسيس شركة عقارية لتسهيل حركة الأموال مجهولة المصدر

التوصيات والملاحظات الختامية

حدد هذا التقرير أنواعًا وأنماطًا مختلفة تتعلق بإساءة استخدام القطاع العقاري، وسلط الضوء على سيناريوهات وحالات مختلفة. وشدد على أن العاملين في القطاع العقاري، سواء عن قصد أو عن غير قصد، معرضون لمخاطر غسل الأموال.

أعدت وحدة المعلومات المالية قائمتين من مؤشرات المخاطر للجهات المبلغة (وخاصة العاملين في القطاع العقاري والمؤسسات المالية) للكشف عن أنماط وأنشطة معاملات غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات الصلة بالقطاع. ويجب أن تحدد الكيانات المبلغة مؤشرات المخاطر وأنظمة المراقبة الخاصة بها على هذا الأساس. كما تم حث الكيانات المبلغة على تطبيق نهج قائم على المخاطر، مع الأخذ في الاعتبار إرشادات مجموعة العمل المالي للنهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، الصادرة في يوليو 2022.

وفقًا لتعميم وزارة الاقتصاد 2022/05، يتعين على الوكلاء والوسطاء العقاريين، عند التعامل مع المشتري أو البائع الذي يكون شخصًا اعتباريًا، الحصول على الرخصة التجارية وسجل المستفيدين الحقيقيين. في حالة التعامل مع شخص طبيعي، يجب أن يحصل الوكلاء العقاريون على بطاقة هوية إماراتية سارية المفعول أو نسخة من جواز السفر. ومع ذلك، أظهرت عينة تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة التي رفعها الوكلاء والوسطاء العقاريون والتي تم فحصها قصورًا في الإبلاغ، بما في ذلك توفير المعلومات الكافية والمستندات الداعمة المتعلقة بالشخص المشتبه فيه.

وفقًا لتعميم وزارة العدل رقم (14) لسنة 2022، يجب أن يبلغ المحامون وشركات المحاماة أيضًا عن معاملات عملائهم التي تتضمن شراء أو بيع عقارات (تقارير الأنشطة العقارية) وعن أي معاملات أو أنشطة مشبوهة (تقارير المعاملات المشبوهة/تقارير الأنشطة المشبوهة) تتعلق بعملائهم. وفي هذا الإطار، نحث العاملين في القطاع القانوني على تحسين مشاركتهم في نظام الإبلاغ الخاص بوحدة المعلومات المالية (goAML)، بما في ذلك الإبلاغ عن المعاملات والأنشطة العقارية المرتبطة بعملائهم.

في حين أظهر تحليل البيانات تحسنًا من حيث قدرة الجهات المبلغة على تحديد المستفيدين الحقيقيين من الأشخاص الاعتباريين، لا تزال أوجه القصور المختلفة في مجال الإبلاغ تتطلب المعالجة، على سبيل المثال، ضمان توافر معلومات "اعرف عميلك" عبر الحسابات الإلكترونية وكفائتها.

وتشمل المجالات الأخرى التي تستحق اهتمام الكيانات المبلغة الحالات التي يتم فيها فتح حسابات مصرفية للعملاء غير المقيمين، خاصة عندما يكون مصدر الأموال غير معروف، مما يضمن فحص العملاء، بما في ذلك أقاربهم والأطراف المقابلة المشاركة في معاملاتهم. هذا بالإضافة إلى العملاء الذين يدعون أنهم يعملون بشكل حر في مجال العقارات، بالإضافة إلى العملاء المسجلين كوكلاء عقاريين أو شركات عقارية وقد يكونون متورطين في معاملات غير عادية. علاوة على ذلك، يجب الحصول على أدلة كافية عن مصدر أموال العملاء، خاصة عندما تكون مرتبطة بإساءة استخدام مهن أخرى (مثل المحامين أو مستشاري الضرائب أو مقدمي خدمات الأصول الافتراضية).