



مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي
CENTRAL BANK OF THE U.A.E.

مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب والتنظيمات غير المشروعة

إرشادات للمنشآت المالية المرخصة التي تقدم خدمات لقطاع العقارات وقطاع
المعادن والأحجار الكريمة

1. المقدمة	3
1.1 الغرض والنطاق من هذه الإرشادات	3
1.2 نطاق التطبيق	3
1.3 الأسس القانونية	3
2. فهم المخاطر	4
2.1 فهم وتقييم المخاطر المتعلقة بتجار المعادن والأحجار الكريمة	4
2.1.1 مخاطر المعادن والأحجار الكريمة	5
2.1.2 مميزات تجار المعادن والأحجار الكريمة التي تزيد من المخاطر	5
2.1.3 الأنماط	6
2.1.4 التنظيم والإشراف على تجار المعادن والأحجار الكريمة في دولة الإمارات العربية المتحدة	8
2.2 فهم وتقييم المخاطر المتعلقة بقطاع العقارات	8
2.2.1 مخاطر القطاع العقاري	9
2.2.2 سمات القطاع العقاري التي تزيد من المخاطر	9
2.2.3 الأنماط	10
2.2.4 التنظيم والإشراف على قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة	12
3 تخفيف المخاطر	13
3.1 النهج القائم على المخاطر	13
3.1.1 المتطلبات المشتركة الشاملة	13
3.1.2 الاعتبارات الرئيسية لتجار المعادن والأحجار الكريمة	15
3.1.3 الاعتبارات الرئيسية لقطاع العقارات	16
3.2 تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء والعناية الواجبة المعززة	16
3.2.1 المتطلبات المشتركة الشاملة	17
3.2.2 اعتبارات رئيسية لتجار المعادن والأحجار الكريمة	22
3.2.3 الاعتبارات الرئيسية لقطاع العقارات	22
3.3 الإبلاغ عن تقرير المعاملات المشبوهة	23
3.4 الحوكمة والتدريب	24
الملحق 1. الأعلام الحمراء	25
أعلام حمراء لتجار المعادن والأحجار الكريمة	25
أعلام حمراء لقطاع العقارات	27
الملحق الأول: ملخص الإرشادات	30

1. المقدمة

1.1 الغرض والنطاق من هذه الإرشادات

تنص المادة 44.11 من قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019 في شأن اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة ("قرار مجلس الوزراء" (10)) بتكليف الجهات الرقابية "بتزويد المنشآت المالية ... بالإرشادات التوجيهية والتغذية العكسية لتعزيز فعالية تنفيذها لإجراءات مواجهة الجريمة".

والغرض من هذا الدليل الإرشادي هو تقديم التوجيه والمساعدة للمنشآت المالية الخاضعة للرقابة، من أجل مساعدتها على تحسين فهمها وأدائها الفعال لالتزاماتها القانونية المحددة بموجب الإطار القانوني والتنظيمي المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويجب قراءة هذا الدليل الإرشادي بالتوازي مع قرار مجلس إدارة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (المصرف المركزي) بشأن إجراءات مواجهة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة (الصادرة بتاريخ 2019/06/19 رقم 2019/74) والإرشادات التوجيهية بشأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة للمنشآت المالية (الصادرة بتاريخ 2019/06/27 رقم 2019/79) وأي تعديلات وتحديثات صادرة¹. بالتالي، لا تشكل هذه الإرشادات تشريعات أو لائحة إضافية ولا تحل محل أي متطلبات قانونية أو تنظيمية أو التزامات شرعية، ولكنها تحدد توقعات المصرف المركزي للمنشآت المالية المرخصة لتكون قادرة على إثبات الامتثال لهذه المتطلبات. وفي حالة وجود تناقض بين هذا الدليل والأطر القانونية أو التنظيمية السارية حالياً، تسود الأطر القانونية أو التنظيمية السارية حالياً. ويمكن استكمال هذا الدليل بلوائح إرشادية إضافية، مثل جلسات التوعية والمراجعات الموضوعية التي يجريها المصرف المركزي.

وعلاوة على ذلك، تأخذ هذه الإرشادات في عين الاعتبار المعايير والتوجيهات الصادرة عن مجموعة العمل المالي ("فاتف") وأفضل الممارسات ومؤشرات المخاطر. ولا تعتبر هذه الإرشادات شاملة ولا تفرض قيوداً على التدابير التي يجب أن تتخذها المنشآت المالية المرخصة من أجل الوفاء بالتزاماتها القانونية بموجب الإطار القانوني والتنظيمي المعمول به حالياً. وعلى هذا النحو، يجب على المنشآت المالية المرخصة إجراء تقييماتها الخاصة للمنهج وأن تفي بالتزاماتها القانونية.

ويدخل هذا الدليل حيز التنفيذ فور إصداره من قبل المصرف المركزي علماً بأن المنشآت المالية المرخصة و / أو الخاضعين للإشراف ملزمة على أن تثبت امتثالها لمتطلبات المصرف المركزي في غضون شهر واحد من إصدار هذا الدليل.

1.2 نطاق التطبيق

ما لم يُذكر خلاف ذلك، تنطبق هذه الإرشادات على جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، المرخصين و / أو الخاضعين للإشراف من قبل المصرف المركزي الواردين في الفئات التالية:

- البنوك الوطنية، وفروع البنوك المرخصة، وشركات الصرافة، وشركات التمويل، و مزودي خدمات الدفع، و وساطة الحوالة المسجلين، والمنشآت المالية المرخصة وشركات التأمين ووكلاء التأمين ووسطاء التأمين.

1.3 الأسس القانونية

يعتمد هذا الدليل الإرشادي على أحكام القوانين والأنظمة التالية:

- مرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 بشأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة ("قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب").

¹ <https://www.centralbank.ae/ar/cbuae-amlcft>

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

2. فهم المخاطر

ذكر تقرير التقييم المتبادل لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في أبريل 2020 الصادر عن مجموعة العمل المالي (فاتف) أن قطاعي العقارات والمعادن والأحجار الثمينة ذات أهمية كبيرة من حيث المخاطر والأهمية النسبية في الدولة. في حين أن طبيعة ومدى المخاطر التي يشكلها القطاعان للمؤسسات المالية المرخصة التي تزودها بالحسابات والخدمات المالية الأخرى مختلفة، إلا أنها تشترك في الخصائص المشتركة التي يجب أن تدركها المنشآت المالية المرخصة وتأخذها في الاعتبار.

- **الجاذبية للتمويل غير المشروع.** يعد قطاعي العقارات والمعادن والأحجار الثمينة أجزاء مهمة من اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة ويوفر كل منهما سلعاً وخدمات مهمة ومشروعة لسكان الدولة وشركائها التجاريين العالميين. ومع ذلك، تظهر التجربة أن هذه القطاعات تقدم خدمات جذابة بشكل خاص للجهات غير المشروعة.
- **تسهيل الحركة الدولية للقيمة.** على الرغم من طبيعتهما المختلفة، يسمح كلا القطاعين للأفراد بنقل قيم كبيرة عبر الحدود الدولية وأحياناً دون الحاجة لوجود حساب في النظام المالي المنظم. على سبيل المثال، يمكن للساعي الذي يحمل ماسة ثمينة نقل ملايين الدراهم الإماراتية من خلال القيام برحلة دولية قصيرة. بالإضافة إلى ذلك، يسمح قطاعي العقارات والمعادن النفيسة والأحجار الكريمة للأفراد بالاحتفاظ بالقيمة بمرور الوقت (مثل الذهب أو الممتلكات العقارية) دون الحاجة إلى الاحتفاظ بحساب في النظام المالي الرسمي. هذه التسهيلات مفيدة للعديد من الشركات المشروعة، ولكنها أيضاً مرغوبة بشدة من قبل الجهات الفاعلة غير المشروعة.
- **أنظمة تنظيمية متنوعة.** يختلف مدى وطبيعة التنظيم في هذه القطاعات بشكل كبير بين الدول. في بعض الدول يُطلب من المشاركين مثل تجار المعادن والأحجار الكريمة ووكلاء العقارات والوسطاء أن يكونوا مرخصين أو مسجلين، وأن يمتلكوا لمطالبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المشابهة لتلك المفروضة على المنشآت المالية المرخصة. وتشمل هذه، على الأقل، أداء العناية الواجبة على العملاء والإبلاغ عن المعاملات المشبوهة. على الرغم من وجود هذه المتطلبات، إلا أن المشاركين في القطاع في كثير من الحالات لا يخضعون للإشراف أو المراقبة عن كثب من أجل الامتثال. قد لا يكون فهمهم للمخاطر الخاصة بهم والتزامات الامتثال الخاصة بهم متطوراً أو دقيقاً. في الدول الأخرى، هناك التزامات محدودة أو معدومة على هذه الجهات الفاعلة، وقد لا يكون لديهم أي فهم لكيفية إساءة استغلالهم من قبل جهات غير مشروعة، أو الخطوات التي ينبغي عليهم اتخاذها لحماية أنفسهم.

2.1 فهم وتقييم المخاطر المتعلقة بتجار المعادن والأحجار الكريمة

يلعب تجار المعادن والأحجار الكريمة دوراً مهماً في اقتصاد الدولة حيث يشارك تجار المعادن والأحجار الكريمة في مجموعة واسعة من الأنشطة المتعلقة بالمعادن والأحجار الكريمة، من الإنتاج إلى التجارة، مما يجعل الدولة مركزاً إقليمياً مهماً لهذا القطاع. يتخصص مركز دبي للسلع المتعددة في تقديم الخدمات لتجار المعادن الثمينة بما فيها المبادلات (، كما يمر حجم كبير من المعاملات عبر المنطقة الحرة بجبل علي. يحدث قدر كبير من النشاط أيضاً في سوق الذهب في دبي.

ومع ذلك، فإن قطاع المعادن والأحجار الكريمة يوفر فرصاً للمجرمين الذين يسعون لإخفاء ونقل و / أو استثمار عائداتهم غير المشروعة. مثلاً بمقارنتها مع النقص، تقدم المعادن والأحجار الكريمة قيمة عالية من حيث الوزن، ويصعب تتبعها وتحديد قيمتها وتحتفظ بقيمتها بمرور الوقت. يمكن أن تكون تجار المعادن والأحجار الثمينة، في حال عدم تطبيق تدابير وقائية فعالة، عرضة لسوء المعاملة من قبل الجهات الفاعلة غير المشروعة المتورطة في غسل عائدات الجريمة، وتمويل الإرهاب، والاتجار بالأسلحة، والتهرب من العقوبات، وغيرها من الأنشطة غير المشروعة.

2.1.1 مخاطر المعادن والأحجار الكريمة

تجعل خصائص المعادن والأحجار الكريمة مناسبة بشكل فريد كوسيلة لتخزين ونقل وتبادل القيمة

- i. المعادن والأحجار الكريمة بشكل عام مضغوطة ومتينة وقيمة الرائحة وذات قيمة عالية
- ii. يتم قبول معادن وأحجار معينة (مثل الذهب أو الماس) على نطاق واسع كوسيلة للتبادل أو العملة.
- iii. تحتفظ المعادن والأحجار الكريمة بقيمتها بمرور الوقت، ولها نفس القيمة تقريباً في جميع أنحاء العالم.

بالإضافة إلى هذه الخصائص، تتمتع المعادن والأحجار الكريمة بخصائص تجعلها جذابة بشكل خاص للمجرمين الذين يسعون إلى غسل الأموال وغيرهم من المتورطين في السلوك غير المشروع:

- i. غالباً ما يتطلب التفريق بين المعادن والأحجار الكريمة تقنيات مخبرية، لذلك قد يكون من الصعب أو المستحيل تتبع حركتها؛
 - ii. يمكن تحويل المعادن والأحجار الكريمة (من خلال إعادة القطع أو إعادة التدوير) إلى أشياء مختلفة مع الاحتفاظ بقيمتها، مما يصعب اكتشاف سلسلة العمليات التي جرت عليها من ناحية الحفظ المعروفة والتحويل .
 - iii. غالباً ما يتم شراء وبيع وتبادل المعادن والأحجار الكريمة خارج النظام المالي الرسمي
- لهذه الأسباب، قد يتم استهداف تجار المعادن والأحجار الكريمة من قبل جهات فاعلة غير مشروعة تسعى إلى إساءة استخدام خدماتها واستغلال مزايا المعادن والأحجار الكريمة. على الرغم من أن غالبية المعاملات التي تنطوي على تجار المعادن والأحجار الثمينة تعتبر قانونية، إلا أن هذه الشركات قد تتاجر في العناصر التي يمكن أن تكون عائدات الجريمة، أو تم شراؤها من عائدات الجريمة، و / أو استخدامها لغسل عائدات الجريمة، عن غير قصد أو ضمناً.

لأنهم هم أنفسهم معرضون لخطر كبير من سوء المعاملة، فإن تجار المعادن الثمينة والحجارة يشكلون خطراً على المنشآت المالية المرخصة. قد يشارك المتداولون المتوطنون في المعادن والأحجار الثمينة عن عمد في أنشطة غير مشروعة، وقد يستخدمون بدورهم علاقاتهم التجارية مع المنشآت المالية المرخصة لغسل عائدات الجريمة أو القيام بأنشطة غير مشروعة أخرى. حتى تجار المعادن والأحجار الثمينة الذين لا يشاركون عن عمد في أنشطة غير مشروعة قد يستخدمون حساباتهم مع مؤسسة مالية مرخصة للتعامل في عائدات الجريمة. على سبيل المثال، قد يقوم تجار المعادن والأحجار الكريمة بتحويل مدفوعات الذهب المستخرج بطريقة غير مشروعة إلى الكيان المسؤول عن تعدين الذهب ومعالجته.

الذهب كوسيط تداول عالي المخاطر

الذهب سهل التبادل والتحويل، وقد يوفر إخفاء الهوية عند إجراء المعاملات، حيث يصعب تتبعه. كما أن لديه معياراً عالمياً للأسعار، وسوقاً مستقراً نسبياً للاستثمار، ويمكن استخدامها كعملة. قد يقدم تجار الذهب خدمات محددة لعملائهم، مثل الحسابات المعدنية (metal accounts)، للتخزين أو للعقارات الاستثمارية. قد يمكن هذا المجرمين من نقل الذهب تحت ستار الأعمال المشروعة.

2.1.2 ميزات تجار المعادن والأحجار الكريمة التي تزيد من المخاطر

لا يشكل جميع تجار المعادن والأحجار الكريمة مخاطر متساوية. من المرجح أن يعتبر تجار المعادن والأحجار الثمينة مخاطرة أعلى عندما يقدمون منتجات أو خدمات جذابة للتنظيمات غير المشروعة، أو لديه عمليات في دول عالية المخاطر، أو لا يطبق ضوابط مكافحة غسل الأموال / مكافحة تمويل الإرهاب.

2.1.2.1 البيئة التنظيمية

في العديد من الدول، لا يُطلب من تجار المعادن والأحجار الثمينة الامتثال للمتطلبات المتعلقة بتحديد هوية العملاء والإبلاغ عن الأنشطة المشبوهة في الدول الأخرى، يتم تطبيق هذه المتطلبات شكلياً، لكن تجار المعادن والأحجار الثمينة لا يخضعون للإشراف والتنفيذ الفعالين. حتى في الدولة التي تفرض وتنفذ مثل هذه المتطلبات، فإنها كثيراً ما تنطبق فقط على تجار المعادن والأحجار الكريمة الذين يخرطون في معاملات نقدية تتجاوز حداً معيناً للقيمة. عندما يكون تجار المعادن والأحجار الثمينة غير منظمين أو خاضعين للتنظيم، فمن غير المرجح أن يتخذوا تدابير فعالة لحماية أنفسهم من سوء المعاملة.

في المقابل، يمكن لإطار فعال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ونظام إشرافي لتجار المعادن والأحجار الكريمة أن يحمي تجار المعادن والأحجار الثمينة والمنشآت المالية المرخصة التي تخدمهم من خلال فرض متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكل فعال ومن خلال الكشف عن غسل الأموال / جرائم تمويل الإرهاب وردعه ومقاضاته. من المهم ملاحظة أنه، مثل المنشآت المالية المرخصة، يتعين على بعض تجار المعادن والأحجار الثمينة في الدولة الامتثال لجميع متطلبات قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك متطلبات إجراء العناية الواجبة تجاه العميل وتقرير المعاملات المشبوهة (انظر القسم 2.1.4).

2.1.2.2 المنتجات والخدمات وقنوات التسليم

المنتجات والخدمات وقنوات التسليم التي تسهل الحركة السريعة والفعالة والمجهولة للقيمة على نطاق واسع ستكون أكثر جاذبية للتنظيمات غير المشروعة وقد تعرض تجار المعادن والأحجار الكريمة لخطر أكبر لسوء الاستخدام. قد تشمل هذه المنتجات والخدمات وقنوات التسليم ما يلي:

- المنتجات (مثل السبائك والأحجار غير المقطوعة) التي يصعب بشكل خاص تتبعها أو الاحتفاظ بها أو حتى زيادة قيمتها على الرغم من تحويلها إلى أشكال جديدة (صهرها وإعادة قطعها وما إلى ذلك)، وتوفر قيمة عالية من حيث الوزن
- الخدمات، مثل حسابات المعادن، التي تتيح للعملاء شراء وبيع المعادن الثمينة أو الأحجار بسرعة.
- قنوات التسليم التي تسمح بتنفيذ المعاملات بسرعة ودون الكشف عن الهوية، مثل قبول الأموال النقدية أو الأصول الاقتراضية وإجراء المعاملات عبر الإنترنت أو من خلال وسطاء.

2.1.2.3 قاعدة العملاء

تتأثر مخاطر المعادن والأحجار الكريمة بأنواع العملاء الذين يخدمونهم على سبيل المثال الأشخاص المنكشفين سياسياً تكون نسبة المخاطر بهم أعلى عن غيرهم .

2.1.2.4 الجغرافيا

من الممكن أن يقع مركز أعمال تجار المعادن والأحجار الثمينة في دول ذات مخاطر أعلى فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح أو قد يتاجرون دولياً. مما يشكل مخاطر متزايدة على المنشآت المالية المرخصة. ويمكن أن تتميز الدول عالية المخاطر بما يلي:

- انخفاض مستوى الرقابة الحكومية والتنظيم لسلسلة قيمة المعادن الثمينة والحجر.
- تدني الاستقرار الاقتصادي والسياسي.
- الاستخدام الكبير للنظام المصرفي غير الرسمي.
- مستويات عالية من الفساد.
- وجود الجماعات الإرهابية وغيرها من الجماعات المسلحة غير المنتمية لحكومات الدول.
- ضعف إجراءات مراقبة الحدود.
- العقوبات والحظر الدولي.
- عندما يقع تجار المعادن والأحجار الثمينة في دولة عالية الخطورة، يُطلب من المنشآت المالية المرخصة بموجب قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أداء العناية الواجبة المعززة.

2.1.3 الأنماط

قد تكون المعادن والأحجار الكريمة متورطة في مجموعة متنوعة من مخططات التمويل غير المشروع. فيما يلي بعض من الأنماط أكثر شيوعاً:

- **التعدين غير القانوني أو التعدين المدعوم بعائدات الجريمة.** في الدول التي يتم فيها تعدين المعادن الثمينة أو الأحجار الكريمة، يجوز للجهات الفاعلة غير المشروعة تشغيل مناجم "حرفية" صغيرة الحجم دون الحصول على ترخيص أو دفع ضرائب للدولة.

يتم بعد ذلك تصدير منتجات هذه المناجم إلى مركز تكرير أو قطع للمعالجة إلى سلع قابلة للبيع، مثل سبائك الذهب والأحجار المقطوعة.

في كثير من الحالات، تسيطر المنظمات الإجرامية على منجم أو شبكة من عمال المناجم على نطاق صغير. قد يستثمرون عائدات الأنشطة غير القانونية الأخرى، مثل الاتجار بالمخدرات، في المناجم غير المشروعة ويأخذون الجزء الأكبر من الإنتاج الناتج كعائد على الاستثمار. عندما تتم معالجة المعادن الثمينة أو الأحجار الكريمة الناتجة، يمكن للتنظيم الإجرامي بيعها في الأسواق العالمية. و تمول العائدات المزيد من الأنشطة غير المشروعة وقد تدعم أيضاً الإرهاب.

مثال: المتاجرة بالذهب لإضفاء الشرعية على عائدات الاتجار بالمخدرات

كانت منظمة إجرامية في البلد "س" تشتري الذهب من العديد من تجار التجزئة للمعادن الثمينة باستخدام عائدات غير مشروعة من مبيعات المخدرات. تم بيع الذهب بعد ذلك إلى سمسار معادن ثمينة يقوم ببيعه بعد ذلك إلى شركات أخرى. ثم بعد ذلك تحويل عائدات البيع إلى طرف ثالث خارج البلد "س" مرتبطة بمنظمة تهريب المخدرات، وبالتالي إكمال دورة غسل الأموال.

- استخدام المعادن والأحجار الكريمة في التهرب من العقوبات. إن الطبيعة القابلة للتداول، والسيولة، والتوافر الواسع، وعدم الكشف عن هوية المعادن والأحجار الكريمة، جعلتها شائعة لدى الأفراد والمنظمات والحكومات التي تسعى إلى التهرب من العقوبات التي تفرضها الأمم المتحدة أو غيرها من الدول. قد يشمل هذا النشاط تعدين معادن ثمينة أو أحجار تحت سيطرة الشخص الخاضع للعقوبات؛ ثم يتم إدخال المنتجات الناتجة في التجارة القانونية باستخدام شركات الواجهة والتجار المتواطئين في المعادن والأحجار الكريمة، مما يكسبون المال للمجموعة الخاضعة للعقوبات. أو قد تستخدم الجهات الفاعلة الخاضعة للعقوبات المعادن والأحجار الكريمة لتعطيل سلسلة المعاملات التي تنطوي على النظام المالي الرسمي، وبالتالي إخفاء تورطهم في إحدى المعاملات.

مثال: التهرب من العقوبات على نطاق واسع باستخدام المعادن الثمينة

وفقاً للوائح الاتهام الفيدرالية للدولة "أ"، استخدمت الحكومة التي فرضت عقوبات عليها الدولة "أ" شركات واجهة ومؤسسات مالية متواطئة لشراء كميات كبيرة من الذهب في البلد "ب"، ويُفترض أنه تم تصدير الذهب إلى الدولة المشتري، ولكن في الواقع تم نقله عن طريق البريد إلى الإمارات العربية المتحدة حيث تم بيعها مقابل نقود (دولار أمريكي ويورو). تم إيداع الأموال في المنشآت المالية المرخصة في الإمارات العربية المتحدة تحت أسماء الشركات الأمامية، وتم توفيرها للحكومة الخاضعة للعقوبات لاستخدامها في أنشطة الانتشار.

- التهرب من الرسوم على المعادن والأحجار الكريمة. غالباً ما تخضع المعادن والأحجار الكريمة لرسوم جمركية باهظة وضرائب أخرى. ونتيجة لذلك، تسعى الجهات الفاعلة غير المشروعة في كثير من الأحيان إلى تهريب هذه البضائع من الدول ذات الضرائب المرتفعة إلى الدول ذات الضرائب المنخفضة، أو قد تعلن عن قيم منخفضة بشكل مصطنع للسلع من خلال تشويه جودتها أو نقائها.
- غسل الأموال القائم على التجارة: تختلف قيمة المعادن والأحجار الكريمة بشكل كبير بناءً على جودتها ونقاوتها، وهي سمات قد لا تكون ظاهرة للعين المجردة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تختلف قيمة بعض الأحجار الكريمة، خاصة الألماس، باختلاف العملاء غير الصناعيين بناءً على تفضيلاتهم الشخصية. وهذا يجعل المعادن والأحجار الكريمة معرضة بشكل خاص لغسل الأموال القائم على التجارة، حيث تستخدم في تجارة مشروعة وهمية أو فعلية لإخفاء التمويل غير المشروع و يمكن أن يتخذ ذلك عدة أشكال:

- المتاجرة في السلع نفسها - غالباً الأحجار الكريمة - مراراً وتكراراً بين المتأمرين لتبرير تحويل الأموال بين أعضاء شبكة إجرامية، أو بين الشركات المملوكة لنفس الفرد (الأفراد). في هذه المخططات، يمكن بيع حجر كريم واحد بشكل متكرر بين أعضاء الشبكة، أو يمكن بيع حجر واحد إلى "مشتريين" متعددين في نفس الوقت، في كل مرة مع وصف مختلف.

- تضخم أو انكماش قيمة الأحجار المتداولة لتقديم مبرر للتحويلات عبر الحدود. قد يبيع التاجر معادن أو أحجاراً ثمينة منخفضة القيمة إلى مشترٍ، لكن يقدم فاتورة لسلع عالية الجودة وبالتالي مبلغاً أعلى. يدفع المشتري سعر الفاتورة بالكامل، مبرراً المعاملة للمؤسسات المالية، ويتلقى أيضاً سلعاً غير مشروعة مثل المخدرات أو العناصر المهربة.
- استخدام المعادن والأحجار الكريمة كضمان للقروض الاحتياطية. في تصنيف يرتبط غالباً بغسل الأموال المستند إلى التجارة، قد يتم بيع المعادن الثمينة أو الأحجار بشكل متكرر أو تقييمها بشكل خاطئ بين أعضاء الشبكة من أجل تبرير القروض وأشكال التمويل الأخرى.

مثال: المبالغة في التقييم لتبرير التحويلات غير المشروعة

السيد "أ"، تاجر معادن ثمينة وأحجار مرخصة، دخل البلد "س" عدة مرات، في كل مرة يعلن أنه يحمل أحجار كريمة ثمينة. كان في الواقع يحمل جواهر كانت أقل قيمة من تلك التي أعلنها. ثم استبدل الأحجار الكريمة ذات القيمة المنخفضة بالجواهر الأعلى قيمة التي كانت موجودة بالفعل في البلد "س" وقدمها للتفتيش والتخليص في سوق الألماس الرسمية. من خلال هذه الأساليب، حصل السيد "أ" على بيانات استيراد رسمية مصدق عليها لاستيراد العديد من الأحجار عالية القيمة التي لم تحدث بالفعل. استخدم هذه الكشوفات، إلى جانب الفواتير المزورة، لتسهيل تحويل العملات الأجنبية الدولية إلى كيانات في الخارج تحت ستار دفع ثمن البضائع المستوردة. وأمر بهذه المعاملات لنفسه ونيابة عن تاجر المعادن الثمينة والحجارة الأخرى الراغبين في تلقي أموال في الخارج دون الاضطرار إلى مواجهة تدقيق من قبل المنشآت المالية والسلطات العامة.

2.1.4 التنظيم والإشراف على تجار المعادن والأحجار الكريمة في دولة الإمارات العربية المتحدة

يخضع تجار المعادن والأحجار الثمينة التي تعتبر أعمال ومهن غير مالية محددة لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي هي إلى حد كبير مماثلة لتلك المفروضة على المنشآت المالية المرخصة، بما في ذلك متطلبات تحديد العملاء، للإبلاغ عن المعاملات المشبوهة وإجراء تقييم للمخاطر. بموجب المادة 3 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يعتبر تجار المعادن والأحجار الثمينة مصنفين على أنهم أعمال ومهن غير مالية محددة فقط إذا كانوا "ينفذون أي معاملة نقدية واحدة أو عدة معاملات يبدو أنها مترابطة أو تساوي أكثر من 55000 درهم إماراتي".

لا يُطلب من تجار المعادن والأحجار الثمينة الذين لا يشاركون في مثل هذه المعاملات المذكورة أعلاه اتخاذ أي تدابير وقائية. ، إلا أن المنشآت المالية المرخصة يجب أن تدرك أن تجار المعادن والأحجار الثمينة الذين لا يصنفون كأعمال ومهن غير مالية محددة لا يعني أنهم منخفضي المخاطر وذلك أن المعاملات النقدية تعد بالتأكيد عالية المخاطر.

يجب أن يكون لدى جميع تجار المعادن والأحجار الكريمة رخصة تجارية للعمل بشكل قانوني في الدولة ، بغض النظر عما إذا كانوا مؤهلين كأعمال ومهن غير مالية محددة، وتعد وزارة الاقتصاد مسؤولة عن تحديد وتصنيف تجار المعادن والأحجار الكريمة على أنهم أعمال ومهن غير مالية محددة؛ ولا يُطلب من المنشآت المالية المرخصة اتخاذ هذا القرار. ولكن يجب عليها اكتشاف ما إذا كان العميل قد تم تصنيفه على أنه أعمال ومهن غير مالية محددة من قبل وزارة الاقتصاد، من خلال عملية العناية الواجبة بالعملاء.

يخضع تجار المعادن والأحجار الكريمة للإشراف على الامتثال من قبل وزارة الاقتصاد ، وفقاً للتصنيف أعلاه ، والتي أصدرت إرشادات للكيانات الخاضعة للإشراف بشأن التزامات الامتثال المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.²

2.2 فهم وتقييم المخاطر المتعلقة بقطاع العقارات

يُعد قطاع العقارات جزءاً مهماً من اقتصاد الدولة، وهو مسؤول عما يصل إلى 20٪ من الناتج المحلي الإجمالي. يتنوع قطاع العقارات في الدولة، حيث يشمل البناء والتطوير، ومبيعات العقارات التجارية، ومجموعة واسعة من العقارات السكنية، من الشقق إلى الفلل الفاخرة. هناك عدد كبير من السماسرة والوكلاء العقاريين المحترفين - أكثر من 11500 - يدعمون هذا القطاع.

² <https://www.economy.gov.ae/Arabic/pages/aml.aspx>

إن معظم المعاملات داخل القطاع شرعية، ومع ذلك، يجب أن تدرك المنشآت المالية المرخصة أن قطاع العقارات يوفر فرصاً للمجرمين الذين يسعون لإخفاء ونقل و / أو استثمار عائداتهم غير المشروعة.

سوق العقارات هو سوق سيولة إلى حد ما حيث تحتفظ الأصول بشكل عام بقيم ثابتة بمرور الوقت. المعاملات العقارية كبيرة بشكل عام وتوفر للمجرمين فرصة لغسل قيم كبيرة في معاملة واحدة. وخلافاً عن المعاملات التجارية (الأصول التجارية) الأخرى ذات القيمة، مثل النقود أو المعادن والأحجار الكريمة، يمكن الاستمتاع بالعقار أو كسب الدخل عندما يكون في حوزة المالك.

2.2.1 مخاطر القطاع العقاري

يعتبر قطاع العقارات جذاباً للمجرمين وغيرهم من الجهات الفاعلة غير المشروعة للعديد من الأسباب نفسها التي تحظى بشعبية لدى المستثمرين الشرعيين: العقارات سوق سيولة إلى حد ما، مع أصول تحافظ بشكل عام على قيمتها أو تزيد قيمتها بمرور الوقت. مثل أشكال معينة من الذهب والمعادن الثمينة، وعلى عكس المعاملات التجارية (الأصول التجارية) ذات القيمة مثل العملات والأسهم، يمكن للمالك الاستمتاع بالعقار. في الواقع، قد يكون شراء العقارات الفاخرة هو الهدف النهائي لعملية غسل الأموال.

بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض خصائص القطاع، رغم أنها ليست في حد ذاتها غير مشروعة أو غير مرغوب فيها، تقدم مزايا لأولئك الذين يسعون إلى غسل الأموال ونقل القيم الكبيرة بين الأفراد وعبر الحدود في وقت قصير نسبياً:

- يعتبر بيع أو شراء العقارات معاملة يومية عادية، ويقدم شرحاً بسيطاً ومناسباً لمصدر الأموال في الصفقات..
- المعاملات العقارية عادة ما تكون عالية القيمة، مما يسمح للجهات غير المشروعة بغسل مبالغ كبيرة في معاملة واحدة.
- غالباً ما تتم المعاملات العقارية بجميع أنواعها بين الشركات الوهمية التي تم إنشاؤها لغرض وحيد هو امتلاك العقارات. هذه الممارسة تجعل من الصعب التعرف على المالك الحقيقي للممتلكات. بالإضافة إلى ذلك، فإن انتشار هذه الممارسة يجعل من الصعب التمييز بين المعاملات المشروعة وغير المشروعة.
- سعر العقارات غير ثابت وغير موضوعي إلى حد ما، مما يسمح للجهات غير المشروعة بتضخيم أو تقليص أسعار البيع أو الشراء لتتناسب بشكل أفضل مع مخططاتهم.
- يتم بيع العقارات في كثير من الأحيان وإعادة بيعها في تتابع سريع إلى حد ما، مما يجعلها أقل إثارة للشك عندما ينخرط المجرم في سلوكيات مماثلة من أجل تغطية الأموال غير الشرعية.
- في بعض الدول، تمنح ملكية العقارات أصحابها حق الإقامة. قد يستغل الفاعلون غير المشروعين هذه الحقوق لتوسيع شبكاتهم الإجرامية لتشمل دول جديدة، للهروب من التحقيق الجنائي في بلدانهم الأصلية، وللاحتفاظ بالأصول في الخارج دون تنبيه سلطاتهم المحلية.

قد يتم إساءة استخدام قطاع العقارات في أي مرحلة من مراحل عملية غسل الأموال:

- **الإيداع:** قد يستثمر المجرم الأموال غير المشروعة في القطاع من خلال الشراء الأولي نقداً.
- **الإخفاء:** يخفي المجرم المصدر الحقيقي للأموال غير المشروعة عن طريق بيع وشراء عدد من الممتلكات، وإطالة المسافة بين الأصول المتداولة والإيداع الأصلي للأموال.
- **الدمج:** يمكن للمجرم بيع عقار واستثمار الأموال في الأسهم، باستخدام الأوراق من البيع لإثبات وجود مصدر مقبول للأموال على ما يبدو.

2.2.2 سمات القطاع العقاري التي تزيد من المخاطر

يمكن لبعض سمات قطاع العقارات في الدول المختلفة أن تزيد من جاذبية القطاع للجهات الفاعلة غير المشروعة. على الرغم من أن هذه الميزات في حد ذاتها ليست سلبية أو غير مرغوب فيها، إلا أنها تؤدي إلى زيادة السهولة التي يمكن للجهات الفاعلة غير المشروعة بها استخدام القطاع لغسل الأموال.

- **اختلاف التنظيم والإشراف على العاملين في مجال العقارات.** وكلاء وسماسرة العقارات في وضع جيد لكشف المعاملات المشبوهة والتواطؤ فيها. يمكن للوكلاء والوسطاء مراقبة سلوك العميل المشبوه، بالإضافة إلى جوانب المعاملة التي لا يوجد لها تفسير معقول. وعلى العكس من ذلك، قد ينصح المتخصصون في مجال العقارات المتوطنون العميل بشأن كيفية تجنب التدقيق من قبل المنشآت المالية المرخصة والسلطات الحكومية. تزداد هذه المخاطر في الدول حيث يتعامل الوكلاء مع أموال العملاء، كما هو الحال في حسابات الضمان أو الائتمان.
- **نظراً للدور الخاص الذي يلعبه المتخصصون في مجال العقارات، تتطلب توصيات مجموعة العمل المالي فاتف تنظيم العديد من هؤلاء المهنيين والإشراف عليهم، مع التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مثل تلك المفروضة على المنشآت المالية.** في حالة عدم فرض هذه الالتزامات وإنفاذها، وحيث لا يتم مراقبة المتخصصين العقاريين للتأكد من امتثالهم، فقد يكون القطاع أكثر خطورة.
- **انتشار استخدام النقد.** في بعض الدول، يتم تنفيذ المعاملات العقارية بشكل متكرر كلياً أو جزئياً نقداً. يسمح هذا بإجراء معاملة دون إشراك النظام المالي الرسمي. بالإضافة إلى ذلك، غالباً ما تنتج الأنشطة الإجرامية كميات كبيرة من النقد، وغالباً ما يكون إيداع الأموال المتأتية من أنشطة غير قانونية هو الخطوة الأولى في عملية غسل الأموال. حتى إذا تم تنفيذ معاملة معينة من خلال شيك مصرفي أو وسائل أخرى مماثلة، إذا تم شراء العقار نقداً في الماضي القريب، فقد يكون من الصعب أو المستحيل فهم سلسلة الملكية بشكل كامل وبالتالي تحديد ما إذا كانت المعاملة جزءاً من عملية غسل الأموال) على سبيل المثال، تم شراء العقار نقداً بواسطة "أ"، وبيعه إلى "ب" لغسل أموال الشراء الأصلية، ويتم الآن إعادة بيعه إلى "أ".
- **انعدام الشفافية بشأن المستفيدين الحقيقيين.** كما نوقش أعلاه، فإن الجهات الفاعلة غير المشروعة، مثل العديد من مشتري العقارات، غالباً ما تتخبط في معاملات باستخدام شركات وهمية، وتشرك وسطاء مثل شركات المحاماة لتمثيلهم وإخفاء مصلحتهم في صفقة عقارية. في حالة عدم قيام الدولة بجمع معلومات المستفيدين الحقيقيين لهذه الشركات أو للممتلكات العقارية بشكل عام، والسماح للشركات الأجنبية بامتلاك العقارات، فإن ذلك يزيد من احتمالية عدم تمكن جهات إنفاذ القانون والمنشآت المالية المرخصة من تحديد الأفراد الذين يقفون وراء الشراء أو بيع.
- **الافتتاح على المشتريين الأجانب.** من المرجح أن يكون القطاع العقاري المفتوح بالكامل لغير المقيمين وغير المواطنين أكثر سيولة من القطاع المغلق. بالإضافة إلى ذلك، يتعرض القطاع المفتوح للأموال غير المشروعة المتولدة في جميع أنحاء العالم. الدول التي تقدم حقوق الإقامة أو المواطنة للمشتريين الأجانب للعقارات المحلية قد تكون جذابة بشكل خاص للجهات الأجنبية غير المشروعة.
- **ارتفاع السيولة وارتفاع الأسعار.** يريد الفاعلون غير الشرعيين، مثل المستثمرين القانونيين، ضماناً بأنهم سيكونون قادرين على بيع عقار استثماري مقابل مبلغ يسترد استثماراتهم أو يقدم ربحاً. على الرغم من أنهم قد يكونون على استعداد لتحمل خسارة متواضعة في الاستثمار مثل تكلفة غسل الأموال، إلا أنهم قد يكونون أكثر عرضة من معظم المشتريين للسعي إلى البيع والشراء بشكل سريع للعقارات في تتابع سريع (Flip). يسهل السوق عالي السيولة على البيع والشراء السريع ويزيد من احتمال أن يفي سعر البيع بسعر الشراء أو يتجاوزه. بالإضافة إلى ذلك، فإن ارتفاع الأسعار والسوق يجعل من السهل إخفاء بعض الأنماط، مثل إجراء تجديدات صغيرة على عقار ثم إعادة بيعه إلى أحد الشركاء مقابل ارتفاع حاد في الأسعار. ثم يتم رد الفرق بين سعر الشراء والقيمة السوقية سراً إلى المشتري نقداً.

2.2.3 الأنماط

- قد تستخدم الجهات غير المشروعة مجموعة متنوعة من الاستراتيجيات لغسل عائدات الجريمة من خلال قطاع العقارات. العديد من هذه الاستراتيجيات ليست خاصة بقطاع العقارات وتظهر في مجموعة متنوعة من السياقات. فيما يلي بعض من الأنماط أكثر شيوعاً.
- **إيداع النقد.** هناك مجموعة متنوعة من الطرق التي يمكن من خلالها استخدام قطاع العقارات لوضع العائدات النقدية للجريمة.
 - لعل أبسطها شراء عقار نقداً ثم بيعه، وسداد ثمن الشراء عن طريق حوالة أو شيك بنكي. يمكن للمجرم تحديد مصدر واضح للأموال المتلقاه، ويمكنه المضي قدماً في وضعها باستخدام تقنيات أخرى.

- هذا التصنيف الأساسي يخضع لعدد من الاختلافات. يجوز لمالك الممتلكات أن يدفع نقداً مقابل التجديدات التي تمثل عائدات الجريمة، وبالتالي زيادة قيمة الممتلكات. عند بيع العقار، سيشمل سعر الشراء قيمة الأموال غير المشروعة التي تم إنفاقها على التجديدات.
- قد يحصل الشخص على قرض مصرفي لشراء العقار، ثم يسدد القرض نقداً في وقت مبكر، أو يقوم بالدفع نقداً.
- قد تكون الاستثمارات العقارية، مثل العقارات المؤجرة، أيضاً من الأعمال التجارية كثيفة النقد. في الدول التي يكون من الشائع فيها دفع الإيجار نقداً، يمكن استخدام هذه الممتلكات للخلط بين الأموال المشروعة والأموال غير المشروعة.

● **استخدام الشركات الوهمية أو الكيانات القانونية الأخرى لإخفاء الملكية.** كما نوقش أعلاه، فإن استخدام الشركات الوهمية - الأشخاص الاعتباريون- الذين ليس لديهم عمليات أو موظفين - لحيازة ممتلكات عقارية هو سمة مشتركة لقطاعات العقارات في جميع أنحاء العالم. تسهل هذه الممارسة الاستثمار والأعمال (على سبيل المثال، امتلاك مركز تسوق وتحصيل الإيجار من المستأجرين) وتحافظ أيضاً على الخصوصية (على سبيل المثال، يشتري فرد بارز منزلاً باستخدام شركة صورية لتجنب أن يصبح عنوانه معروفاً للجميع).

على الرغم من الاستخدامات المشروعة لهذه التقنية، إلا أنه يمكن استخدامها أيضاً لإخفاء الملكية عندما يكون المالك الحقيقي فرداً لا يرغب في الارتباط بعملية الشراء. قد يشمل ذلك الأشخاص المنكشفون سياسياً (الأشخاص المعرضين سياسياً) الذين يشترون عقارات لا تتوافق مع مصادر ثرواتهم المعروفة؛ الأفراد الذين أدينوا في الماضي بجرائم تدر عائدات أو مرتبطين بأخبار سلبية؛ والأفراد الخاضعين للعقوبات.

بدلاً من الشركات الوهمية أو بالإضافة إليها، قد تستخدم الجهات الفاعلة غير المشروعة هياكل ملكية معقدة وترتيبات قانونية وترتيبات ترشيح لإخفاء مصالح ملكيتها في صفقة عقارية. يرجى الاطلاع على دليل المصرف المركزي الإماراتي للمؤسسات المالية المرخصة التي تقدم خدمات للأشخاص الاعتباريين والترتيبات القانونية لمزيد من المعلومات حول مخاطر الأشخاص الاعتباريين والترتيبات القانونية.

● **استخدام الوسطاء لإخفاء الملكية.** وبالمثل، قد يعتمد الأفراد الذين يرغبون في إخفاء علاقتهم بشراء العقارات أو بيعها على وسطاء محترفين - مثل سماسرة العقارات والمحامين والمحاسبين - للتعامل مباشرة مع المنشآت المالية. قد يكون هؤلاء الوسطاء متواطئين بشكل مباشر في الإخفاء ويدركون أن الهوية الحقيقية لعميلهم ستثير تساؤلات حول المعاملة. أو ربما يتبعون القواعد المهنية التي تفرض السرية المهنية فيما يتعلق بعملائهم.

- التلاعب بقيم الممتلكات. على الرغم من أن أسعار العقارات يمكن التنبؤ بها إلى حد ما، إلا أن الأسعار ذاتية بما يكفي لتبرير التسعير المتضخم أو المنكمش في خدمة مخططات غسل الأموال.

قد يقوم اثنان من المتأمرين بترتيب بيع عقار بمبلغ لا يمثل قيمته السوقية، مع دفع الفرق نقداً: على سبيل المثال، سعر البيع أعلى بنسبة 20٪ من القيمة السوقية، ويقوم البائع بالسداد المشتري نقداً. قد يتم تبرير سعر شراء أعلى من القيمة السوقية للسلطات على أساس أن العقار كان مثالياً لاحتياجات المشتري، أو أن المشتري كان حريصاً على إكمال عملية البيع بسرعة. وبالمثل، قد يكون سعر الشراء أقل من القيمة السوقية مبرراً على أساس أن البائع يريد بيعاً سريعاً، أو أن العقار به مشاكل هيكلية.

- قد يتآمر الفاعلون غير المشروعين مع المسؤولين الفاسدين أو موظفي البنوك لتضخيم القيمة المقدرة للممتلكات، مما يسهل هذه المخططات.

- قد يقوم المجرم أيضاً بإخفاء التحويلات غير المشروعة كقروض يتم الحصول عليها باستخدام الممتلكات كضمان. كلما ارتفعت قيمة العقار، زادت الأموال التي يمكن غسلها باستخدام هذه التقنية.

● **البيع المتكرر :** البيع المتكرر للعقارات من قبل مجموعة من المتأمرين، أو من قبل فرد واحد باستخدام شركات وهمية متعددة، في محاولة لفصل المالك النهائي عن العائدات الإجرامية المستخدمة في الأصل لشراء العقار. في كثير من الحالات، يقوم نفس الفرد (الأفراد) بشراء العقار أو بيعه عدة مرات.

³ <https://www.centralbank.ae/ar/cbuae-amlcft>

2.2.4 التنظيم والإشراف على قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة

2.2.4.1 تنظيم قطاع العقارات

تقع مسؤولية تنظيم قطاع العقارات ككل - على عكس تنظيم المهنيين العقاريين - على عاتق كل إمارة، ونتيجة لذلك تختلف المتطلبات في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة. يناقش هذا القسم الجوانب الرئيسية لتنظيم القطاع في دبي وأبو ظبي، أكبر سوقين عقاريين. يناقش القسم 2.2.4.2 تنظيم وكلاء العقارات والوسطاء.

2.2.4.1.1 الانفتاح على المشتريين الأجانب

• دبي: باستثناء مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، يُسمح لغير المقيمين وغير المواطنين في دولة الإمارات العربية المتحدة بتملك العقارات في دبي فقط في إحدى مناطق الاستثمار العقاري المحددة. بشكل عام، يجب أن يكون المشترون الأجانب أفراداً، الأشخاص الاعتباريون غير قادرين على شراء عقارات في مناطق الاستثمار إلا إذا قاموا بالشراء من خلال شركة تابعة تأسست في منطقة حرة. لا يُسمح أيضاً للصناديق الأجنبية والترتيبات القانونية الأخرى، بما في ذلك الصناديق الاستثمارية أو الترتيبات القانونية المعمول بها في المناطق الحرة، بشراء عقارات في أي مكان في الإمارة.

• أبو ظبي: كما هو الحال في دبي، يُسمح للأجانب بشراء العقارات في أبو ظبي فقط في واحدة من تسع مناطق استثمار عقاري مخصصة. داخل هذه المناطق، لا توجد قيود على نوع الممتلكات التي يمكنهم امتلاكها أو الفترة الزمنية التي يمكنهم امتلاكها فيها. خارج هذه المناطق، لا يمكن للأجانب ممارسة الملكية المطلقة للممتلكات، على الرغم من أنه يمكنهم ممارسة أشكال أخرى من الملكية طويلة الأجل، مثل عقود الإيجار وحقوق الانتفاع.

2.2.4.1.2 حقوق الإقامة المتاحة للمقيمين

يمكن لمالكي عقارات التملك الحر التي تزيد عن قيمة معينة الحصول على تأشيرة مستثمر تمنحهم حقوق إقامة محدودة في الإمارات العربية المتحدة. كلما زادت قيمة العقار، زادت مدة التأشيرة. وضعت الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة قواعد التأشيرة من خلال قرار مجلس الوزراء رقم (56) لعام 2018 بشأن تنظيم تصاريح الإقامة للمستثمرين ورجال الأعمال والمواهب المتخصصة، وبالتالي تنطبق على جميع الإمارات:

• ملكية عقار لا تقل قيمته عن مليون درهم تأتي مع تأشيرة دخول متعددة مدتها ستة أشهر. ستمنح دبي تأشيرة إقامة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد في مثل هذه الظروف.

• يحق للفرد الذي يشتري عقاراً بقيمة 5 ملايين درهم إماراتي على الأقل ويحتفظ بها لمدة ثلاث سنوات الحصول على تأشيرة إقامة لمدة خمس سنوات.

• يحق للفرد الذي يشتري عقاراً لا يقل عن 10 ملايين درهم إماراتي بدون قرض عقاري أو قرض آخر ويحتفظ به لمدة ثلاث سنوات الحصول على تأشيرة إقامة لمدة عشر سنوات.

2.2.4.1.3 استخدام النقد

لا توجد قيود قانونية على استخدام النقد لشراء الأراضي أو العقارات في دبي أو أبو ظبي.

2.2.4.2 التنظيم والإشراف على العاملين في مجال العقارات

يُطلب من وكلاء العقارات والوسطاء في الدولة الحصول على ترخيص من دوائر الأراضي أو البلديات في كل إمارة وأما المنطقة الحرة فهي المسؤولة عن منح التراخيص في البر الرئيسي ومناطق المنطقة الحرة. تقوم سلطة تنظيم الخدمات المالية (FSRA) وسلطة دبي للخدمات المالية (DFSA) بترخيص وكلاء العقارات في المناطق الحرة.

بموجب المادة 3 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يتأهل وكلاء العقارات والوسطاء بوصفهم أعمال ومهن غير مالية محددة عندما "ينهون العمليات لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء وبيع العقارات". عندما يتم تأهيلهم على أنهم أعمال ومهن غير مالية محددة، يجب على الوكلاء والوسطاء العقاريين الامتثال لنفس التدابير الوقائية لمكافحة غسل الأموال / تمويل الإرهاب مثل المنشآت المالية المرخصة، بما في ذلك متطلبات إجراء تقييم المخاطر، وإجراء العناية بالعملاء، والإبلاغ عن المعاملات المشبوهة.

تشرف وزارة الاقتصاد على المهنيين العقاريين في البر الرئيسي والمناطق الحرة في المنطقة للامتثال لالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتشرف عليهم سلطة الخدمات المالية وسلطة دبي للخدمات المالية في المناطق الحرة. أصدرت وزارة الاقتصاد إرشادات للكيانات الخاضعة للإشراف تصف التزامات الامتثال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

3 تخفيف المخاطر

على الرغم من أن المنشآت المالية المرخصة يجب أن تحكم على قدراتها الخاصة في تحمل المخاطر وإدارة المخاطر، إلا أن المصرف المركزي لا يتوقع أو يشجع المنشآت المالية المرخصة على حظر أو الخروج على نطاق واسع من علاقات العملاء مع قطاعات العقارات والمعادن الثمينة والأحجار. هذه القطاعات هي أجزاء مهمة من اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة، وهم بحاجة إلى الوصول إلى الخدمات المالية للقيام بأعمالهم المشروعة. ومع ذلك، يتوقع المصرف المركزي أن تدرك المنشآت المالية المرخصة مخاطرها وتتخذ خطوات فعالة قائمة على المخاطر لحماية نفسها من إساءة الاستخدام من قبل الجهات الفاعلة والمعاملات غير المشروعة. وبالتالي، فإن التخفيف الفعال للمخاطر أمر بالغ الأهمية لحماية المنشأة المالية المرخصة، والامتثال لالتزاماتها القانونية، وتلبية التوقعات الإشرافية⁴.

تناقش الأقسام أدناه كيف يمكن للمؤسسات المالية المرخصة تطبيق تدابير وقائية محددة لتحديد وإدارة وتخفيف المخاطر المرتبطة بقطاعات العقارات والمعادن الثمينة والأحجار. إنها ليست مناقشة شاملة لجميع متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المفروضة على المنشآت المالية المرخصة. يجب على المنشآت المالية المرخصة الرجوع إلى الإطار القانوني والتنظيمي لدولة الإمارات العربية المتحدة المعمول به حالياً. يجب دمج الضوابط التي نوقشت أدناه في برنامج الامتثال الأكبر لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التابع للمؤسسة المالية المرخصة، ودعمها بالحوكمة والتدريب المناسبين.

3.1 النهج القائم على المخاطر

3.1.1 المتطلبات المشتركة الشاملة

يجب على المنشآت المالية المرخصة اتخاذ نهج قائم على المخاطر للتدابير الوقائية التي تضعها لجميع العملاء، بما في ذلك العملاء في قطاعات العقارات والمعادن الثمينة والأحجار. يعني النهج القائم على المخاطر أنه يجب على المنشآت المالية المرخصة تركيز موارد الامتثال والجهود للعملاء وخطوط الأعمال والفروع والمنتجات والخدمات بما يتماشى مع المخاطر التي يقدمها هؤلاء العملاء وخطوط الأعمال والفروع والمنتجات والخدمات، كما تم تقييمها وفقاً للمادة 4 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

يتكون النهج القائم على المخاطر من ثلاث مكونات رئيسية:

3.1.1.1 إجراء تقييم مخاطر المنشأة، كما هو مطلوب في المادة 4.1 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .

يجب أن يعكس تقييم مخاطر المنشأة وجود عملاء ذوي مخاطر عالية، بما في ذلك تجار المعادن والأحجار الكريمة والمشاركين في قطاع العقارات في قاعدة عملاء مؤسسة مالية مرخصة. يجب أن يشمل هذا التقييم العملاء ذوي المخاطر العالية من خارج دولة الإمارات العربية المتحدة والذين ستحتاج أيضاً إلى تقييم مخاطرهم. يجب أن تنعكس هذه التقييمات بدورها في تصنيف المخاطر الكامنة في المنشأة المالية المرخصة. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يأخذ فاعلية الضوابط في تقييم مخاطر المنشأة المالية المرخصة، على النحو المطلوب في القسم 4.2.1 من إرشادات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والمنظمات غير القانونية للمؤسسات المالية، في الاعتبار قوة الضوابط التي

⁴ <https://www.economy.gov.ae/Arabic/pages/aml.aspx>

تمتلكها المنشأة المالية المرخصة للتخفيف من المخاطر التي يشكلها عملاؤها ذوو المخاطر العالية، بما في ذلك الإجراءات الوقائية الموضحة أدناه.

3.1.1.2 تحديد وتقييم المخاطر المرتبطة بعملاء محددين.

يجب على المنشأة المالية المرخصة تقييم مخاطر كل عميل لتحديد تلك التي تتطلب العناية الواجبة المعززة ودعم تقييم مخاطر الكيان. عند تقييم مخاطر تجار المعادن والأحجار الكريمة أو المشاركين في قطاع العقارات، يجب على المنشآت المالية المرخصة مراعاة ما يلي:

i. **المخاطر الجغرافية:** المخاطر المرتبطة بالدول التي يعيش فيها العميل (للأفراد) أو مسجلاً / مقرًا له (للأشخاص الاعتباريين) وأين يعمل، بما في ذلك الدول التي يمتلك فيها شركات تابعة، حيث يُصدر منتجاته (عند الاقتضاء)، وحيث يوجد الأطراف المقابلة الرئيسية. قد تشمل هذه المخاطر الإجمالية لغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، بالإضافة إلى ما هو معروف عن انتشار إساءة استخدام الكيانات في هذه القطاعات. هناك عدد من المصادر التي يمكن للمؤسسات المالية المرخصة استخدامها لتطوير قائمة بالبلدان أو المناطق عالية الخطورة. يجب على المنشآت المالية المرخصة الرجوع إلى أي منشورات صادرة عن اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل المنظمات غير القانونية (NAMLCFTC)⁵ ووحدة المعلومات المالية الإماراتية وفريق العمل المالي (فاتف)، بما في ذلك قائمة الدول لمجموعة العمل المالي الخاضعة للإجراءات المضادة وزيادة يراقب. قد تستخدم المنشآت المالية المرخصة أيضاً قواعد البيانات العامة المجانية مثل، على سبيل المثال، مؤشر بازل لمكافحة غسل الأموال⁶ أو مؤشر الفساد التابع لمنظمة الشفافية الدولية⁷. لا ينبغي للمؤسسات المالية المرخصة الاعتماد فقط على القوائم العامة، ولكن ينبغي أن تأخذ في الاعتبار تجاربها الخاصة وطبيعة تعرضها لكل دولة عند تقييم مخاطر تلك الدول.

ii. **مخاطر العملاء:** بالنسبة لوكلاء العقارات والوسطاء وتجار المعادن والأحجار الثمينة، يمكن تقييم مخاطر العملاء على أنها نسبة أنواع العملاء عالية المخاطر (مثل الأشخاص المنكشفون سياسياً والأشخاص الاعتباريين والعملاء من الدول عالية الخطورة) من قاعدة عملاء العميل.

iii. **مخاطر المنتج والخدمة وقناة التسليم:** يجب على المنشآت المالية المرخصة تقييم المخاطر في هذه الفئة على بعدين: a. المنتجات والخدمات التي يقدمها العميل لعملائه، وقنوات التوصيل التي يقدم من خلالها هذه المنتجات والخدمات. المنتجات والخدمات وقنوات التسليم التي تعزز النقل السريع والمجهول للقيم العالية جذابة بشكل خاص للجهات الفاعلة غير المشروعة. قد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر:

- i. المبيعات عبر الإنترنت / دون الاتصال المباشر: تسهل المعاملات غير المباشرة على المجرمين إخفاء هوياتهم.
 - ii. قبول النقد للمشتريات عالية القيمة. من الصعب للغاية تتبع النقود ويمكن استبدالها دون إشراك النظام المصرفي الرسمي، وبالتالي فهي جذابة بشكل خاص للمجرمين.
 - iii. قبول الأصول الافتراضية: الأصول الافتراضية، مثل النقود، مجهولة الهوية ويصعب تتبعها لمستخدميها. على عكس النقد، تسمح الأصول الافتراضية للأطراف بإجراء المعاملات حتى عندما يكونون على مسافة من بعضهم البعض. هذه الصفات، جنباً إلى جنب مع عدم وجود تنظيم متنسق للكيانات التي تتعامل في الأصول الافتراضية، تجعل الأصول الافتراضية عالية المخاطر لسوء الاستخدام من قبل الجهات الفاعلة غير المشروعة.
- تتم مناقشة المنتجات والخدمات المحددة عالية المخاطر التي يقدمها كل نوع من العملاء أدناه في الأقسام 3.1.2 و 3.1.3.

b. **منتجات وخدمات المنشأة المالية المرخصة التي ينوي العميل استخدامها، وقنوات التسليم التي ستوفر المنشأة المالية المرخصة من خلالها هذه الخدمات.** يجب على المنشآت المالية المرخصة الاعتماد على تقييم مخاطر الكيان الخاص بها لتقييم مخاطر المنتجات والخدمات التي يستخدمها كل عميل أو ينوي استخدامها. (تمت مناقشة هذا الموضوع أيضاً في القسم 3.2.1.3.2 أدناه فيما يتعلق بفهم طبيعة علاقة العمل والغرض منها.)

⁵ <https://www.namcftc.gov.ae/ar/high-risk-countries.php>

⁶ <https://baselgovernance.org/basel-aml-index>

⁷ <https://www.transparency.org/en/cpi/2020/index/nzl>

١٧. **مخاطر الضوابط:** يجب أن تسعى المنشآت المالية المرخصة إلى فهم المتطلبات التنظيمية المعمول بها للعميل، وكذلك مدى جودة تنفيذها. هذا التقييم مهم بشكل خاص لتجار المعادن والأحجار الكريمة ووسطاء العقارات المؤهلين للعمل والمهين غير المالية، وبالتالي يخضعون أيضاً لمثل هذه المتطلبات. لا يُطلب من المشاركين الآخرين في قطاع العقارات، مثل المطورين، الامتثال للتدابير الوقائية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. بالإضافة إلى ذلك، قد يُطلب من المشاركين في قطاع المعادن والأحجار الكريمة أيضاً الامتثال لمتطلبات دولة الإمارات العربية المتحدة أو المعايير العالمية المتعلقة بتوريد المعادن والأحجار الكريمة وشفافية سلاسل التوريد. حيثما كان ذلك مناسباً لنشاط العميل، يجب على المنشآت المالية المرخصة النظر فيما إذا كان العميل يقوم بإجراء العناية الواجبة لسلسلة التوريد.

تتضمن الأسئلة التي قد تطرحها المنشأة المالية المرخصة لتحديد ملف تعريف مخاطر العميل، على سبيل المثال لا الحصر:

- مكان التأسيس للعميل؟ أين يعمل؟ هل هذه الدول عالية الخطورة؟
- ما هي المنتجات والخدمات التي يقدمها العميل؟
- ما هو حجم التداول للأعمال؟
- ما هي قاعدة العملاء التي يخدمها العميل؟
- ما هي البيئة التنظيمية في الدولة (النطاقات) التي تم فيها دمج العميل / لديه عمليات؟
- هل هناك سلطة تنفذ بنشاط المتطلبات؟
- هل العميل مطالب بأداء "واجب التعرف على العميل" المستحقة على العملاء النقيدين فوق حد معين في جميع الدول التي يعمل فيها؟ في مثل هذه السيناريوهات، هل يلزم تحديد المستفيدين الحقيقيين من العملاء الاعتباريين؟
- هل العميل مطالب (كما هو محدد للأعمال والمهين غير المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة) لإجراء تدقيق مستقل منتظم؟ هل تضمنت المراجعة الأخيرة أي نتائج جوهرية؟
- هل يقوم العميل بفحص العقوبات؟
- ما هي القناة الرئيسية للمعاملات (الاتصال الشخصي مقابل عبر الإنترنت) وطرق الدفع (النقد والتحويلات البرقية والشيكات وما إلى ذلك) لإجراء المعاملات وبأي عملة (أو عملات متعددة)؟

بالإضافة إلى العملاء الذين يقومون بتصنيف المخاطر، يجب على المنشآت المالية المرخصة أيضاً مراعاة مخاطر المعاملات المحددة، وخاصة المعاملات عالية القيمة، وتلك التي تنطوي على دول عالية المخاطر، وتلك التي تمثل خروجاً عن معايير العميل أو سلوكه المتوقع. يجب أن تكون المنشآت المالية المرخصة على دراية بالمخاطر القطاعية عند مراجعة المعاملات الكبيرة المرتبطة بتجار المعادن والأحجار الكريمة أو القطاعات العقارية، أو المعاملات من أي حجم ليس لها غرض اقتصادي مشروع واضح.

3.1.1.3 تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة والتدابير الوقائية الأخرى

يجب على المنشآت المالية المرخصة تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة وغيرها من التدابير الوقائية للعملاء الذين تم تحديدهم على أنهم أكثر خطورة، كما هو مطلوب بموجب المادة 4.2 (ب) من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، أو على أنواع محددة من العملاء ذوي المخاطر العالية، بغض النظر عن تصنيفهم للمخاطر، على النحو المطلوب بموجب قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. يجب تصميم تدابير العناية الواجبة المعززة للتخفيف من المخاطر المحددة التي تم تحديدها مع عملاء معينين. يتم عرض أمثلة على إجراءات العناية الواجبة المعززة أدناه في القسم 3.2.

3.1.2 الاعتبارات الرئيسية لتجار المعادن والأحجار الكريمة

إلى جانب الاعتبارات العامة التي تمت مناقشتها أعلاه، عند تقييم مخاطر تجار المعادن والأحجار الكريمة، يجب على المنشآت المالية المرخصة للعملاء مراعاة ما يلي:

- **المخاطر الجغرافية:** ما إذا كانت الولاية (النطاقات) التي يقيم أو يعمل فيها العميل هي مراكز معروفة للتعدين غير القانوني أو غير المنظم للمعادن والأحجار الكريمة.
- **مخاطر المنتج والخدمة وقناة التسليم:** المنتجات والخدمات التالية ذات مخاطر عالية بشكل خاص:

- التجارة في سبائك الذهب والألماس: القيمة المتأصلة العالية لهذه المواد، وقدرتها على الاحتفاظ بقيمتها لفترة طويلة من الزمن، وحجم السوق واستقراره، وسهولة التبادل النسبي، وارتفاع القيمة بالوزن، وصعوبة ذلك. إن اقتراف أثرها يجعل الذهب والماس أكثر جاذبية للمجرمين.
- حسابات المعادن: الحسابات المعدنية هي حسابات مملوكة من قبل مؤسسة أمناء ومُقومة بالمعادن الثمينة (مثل الذهب أو الفضة أو البلاتين) بدلاً من العملات الورقية. إنها تسمح لصاحب الحساب بشراء وبيع المعادن الثمينة بسرعة دون الحاجة إلى التفاعل وجهاً لوجه مع تجار المعادن والأحجار الكريمة.

3.1.3 الاعتبارات الرئيسية لقطاع العقارات

إلى جانب الاعتبارات العامة التي تمت مناقشتها أعلاه، عند تقييم مخاطر العميل المشارك في قطاع العقارات، يجب على المنشآت المالية المرخصة مراعاة ما يلي:

- **مخاطر الضوابط:** في حالة المعاملات أو العملاء المرتبطين بقطاع العقارات، يجب أن يشمل تقييم مخاطر الضوابط أيضاً اللوائح التي تحكم قطاع العقارات ككل، وليس فقط اللوائح التي تحكم المشاركين في القطاع (وكلاء العقارات وسماسرة). يجب على المنشآت المالية المرخصة تقييم ما إذا كانت اللوائح التي تحكم المعاملات العقارية ستجعل القطاع أكثر أو أقل جاذبية للجهات غير المشروعة. كما نوقش أعلاه في القسم 2.2.2، قد تشمل هذه تقديم الخدمات للأجانب، والاستخدام الواسع النطاق للنقد والشركات الوهمية، وشدة التدقيق في المعاملات العقارية.
- في كثير من الحالات، لن يكون أي طرف في صفقة متعلقة بالعقار شركة أو فرداً يرتبط نشاطه الأساسي بقطاع العقارات (على سبيل المثال، بيع منزل خاص). في مثل هذه الحالات، بالإضافة إلى مخاطر العميل المحدد المعني، يجب على المنشآت المالية المرخصة النظر في جوانب المعاملة نفسها، بما في ذلك:
 - الدولة التي يقع فيها العقار؛
 - الدولة التي يقع فيها الطرف المقابل للعميل؛
 - إذا كان عميل المنشأة المالية المرخصة هو المشتري، ما إذا كان سعر الشراء يتوافق مع وسائل ودخل المشتري المعروف؛
 - ما إذا كان سعر الشراء متوافقاً بشكل عام مع سعر السوق للعقارات المماثلة تقريباً؛
 - ما إذا كانت جميع الأطراف في الصفقة مقيمة في دول بخلاف الدولة التي يقع فيها العقار؛
 - ما إذا كان بائع العقار قد امتلكه لفترة قصيرة فقط؛
 - ما إذا كانت الشركات الوهمية أو الهياكل القانونية الأخرى متورطة في الشراء بطريقة تحجب المالك الحقيقي للممتلكات؛ و
 - ما إذا كان يبدو أن طرفي المعاملة مرتبطان ببعضهما البعض (على سبيل المثال، يتم تمثيلهما من قبل نفس شركة المحاماة، أو الوسيط العقاري، أو مشاركة مديري الشركات، أو مشاركة العنوان)، ولكن العلاقة بينهما غير واضحة.

3.2 تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء والعناية الواجبة المعززة

إن تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء، وحيثما كان ضرورياً تعزيز العناية الواجبة، هي الإجراءات الوقائية الأساسية التي تساعد المنشآت المالية المرخصة على إدارة مخاطر جميع العملاء، وخاصة العملاء ذوي المخاطر العالية. كما هو موضح أدناه، تمنح كل مرحلة من عملية العناية بالعملاء بسبب الحرص على العملاء المنشآت المالية المرخصة فرصة لجمع المعلومات التي تحتاجها لتحديد وإدارة المخاطر المحددة للعملاء ذوي المخاطر العالية.

الهدف من عملية تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء هو التأكد من أن المنشآت المالية المرخصة تدرك من هو عميلها والغرض الذي سيستخدم العميل من أجله خدمات المنشأة المالية المرخصة. في حالة عدم تمكن المنشأة المالية المرخصة من إقناع نفسها بأنها تفهم العميل، فيجب ألا تقبل ذلك الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني كعميل. إذا كانت هناك علاقة عمل قائمة، فلا يجب على المنشأة المالية المرخصة الاستمرار فيها. يجب على المنشآت المالية المرخصة أيضاً النظر في تقديم تقرير المعاملات المشبوهة، كما هو موضح في القسم 3.3 أدناه.

بموجب المادة (5) من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يجب على المنشآت المالية المرخصة إجراء تدابير العناية الواجبة قبل أو أثناء إنشاء علاقة العمل أو الحساب، أو قبل تنفيذ معاملة لعميل لا توجد معه علاقة عمل. على الرغم من أن المادة 5 تسمح بتأخير العناية بالعملاء بسبب انخفاض المخاطر، إلا أن المخاطر العالية لتجار المعادن والأحجار الثمينة والقطاعات العقارية تجعل من غير المحتمل أن يكون تأخر العميل مناسباً في سياق استيعاب هؤلاء العملاء.

يجب على المنشآت المالية المرخصة استشارة الإطار القانوني والتنظيمي لدولة الإمارات العربية المتحدة المعمول به حالياً لإجراء مناقشة كاملة لالتزامات العناية بالعملاء وتوقعات مصرف الإمارات العربية المتحدة بشأن إجراءات العناية بالعملاء.

3.2.1 المتطلبات المشتركة الشاملة

يجب تنفيذ العناصر التالية من العناية بالعملاء المستحقة لجميع العملاء، بغض النظر عن نوع العميل.

3.2.1.1 تحديد هوية العميل والتحقق منه

بموجب المادة 8 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يتعين على المنشآت المالية المرخصة تحديد هوية جميع العملاء والتحقق منها.

في معظم البلدان، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، يجب أن يكون لدى أي شخص يدير نشاطاً تجارياً، سواء كان فرداً أو شخصاً اعتبارياً، رخصة تجارية. قد يحتاج هؤلاء الأشخاص أيضاً إلى التسجيل في وزارة التجارة أو الاقتصاد في بلدهم. من بين المستندات الأخرى المطلوبة لتحديد هوية العميل والتحقق منه، يجب على المنشآت المالية المرخصة التأكد من أنها تجمع ما يثبت ترخيص النشاط و / أو التسجيل من جميع العملاء التجاريين. عندما يكون الترخيص مطلوباً، فقد يشير عدم وجود ترخيص إلى أن العميل يحاول تجنب التنظيم والإشراف من قبل السلطات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في الدول المحلية.

3.2.1.2 تحديد المستفيد الحقيقي

سيكون غالبية تجار المعادن والأحجار الكريمة وعملاء قطاع العقارات أشخاصاً اعتباريين. تطلب دولة الإمارات العربية المتحدة من جميع المنشآت المالية تحديد المستفيدين الحقيقيين للعميل الاعتباري من خلال الحصول على هوية جميع الأفراد الذين لديهم، بشكل فردي أو جماعي، حصة مسيطرة في الشخص الاعتباري والتحقق منها بنسبة 25٪ أو أكثر. في حالة عدم استيفاء هذا الشخص لهذا الوصف، يجب على المنشأة المالية المرخصة تحديد هوية الفرد (الأفراد) الذي يشغلون مناصب في الإدارة العليا في الكيان والتحقق منها.

قد تشارك الترتيبات القانونية في المعاملات المتعلقة بالعقارات. بالنسبة لعملاء الترتيب القانوني، يجب على المنشآت المالية المرخصة التحقق من هوية المؤسس "settlor"، أو الوصي (الأمناء)، أو أي شخص يشغل منصباً مشابهاً، وهوية المستفيدين الحقيقيين أو فئة المستفيدين، وهوية أي شخص طبيعي آخر يمارس سيطرة فعالة نهائية على الترتيب القانوني والحصول على معلومات كافية بشأن المستفيدين الحقيقيين لتمكين التحقق من هويته في وقت الدفع، أو في الوقت الذي ينوي فيه ممارسة حقوقه المكتسبة بشكل قانوني.

يجب أن يكون المستفيدين الحقيقيين للشخص الاعتباري أو الترتيب فرداً. لا يمكن أن يكون الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني الآخر هو المستفيد الحقيقي للعميل، بغض النظر عن النسبة المئوية التي يمتلكها. يجب أن تستمر المنشآت المالية المرخصة في تتبع الملكية على طول سلسلة الملكية حتى تكتشف جميع الأفراد الذين يمتلكون أو يتحكمون فيما لا يقل عن 25٪ من عملاء المنشأة المالية المرخصة.

عندما تحدد المنشأة المالية المرخصة المستفيدين الحقيقيين المؤهلين، يجب أن تقوم بمسؤولية العميل المستحق لكل مستفيد حقيقي فردي، وفقاً لمتطلبات المادة 8.1 (أ) من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

يرجى الاطلاع على إرشادات المصرف المركزي الإماراتي للمؤسسات المالية المرخصة التي تقدم خدمات للأشخاص الاعتباريين والترتيبات القانونية⁸ للحصول على مزيد من المعلومات حول تحديد المستفيدين الحقيقيين.

⁸ <https://www.centralbank.ae/ar/cbuae-amlcft>

3.2.1.2.1 الغاية الواجبة المعززة: المستفيد الحقيقي

إذا كانت المنشأة المالية المرخصة غير واثقة من أنها حددت الأفراد الذين يمتلكون العميل أو يتحكمون فيه بالفعل، أو في حالة وجود عوامل أخرى عالية المخاطر، يجب على المنشأة المالية المرخصة أن تفكر في تكثيف جهودها لتحديد: المستفيد الحقيقي. الطريقة الأكثر شيوعاً للقيام بذلك هي تحديد المستفيدين الحقيقيين الإضافيين الذين تقل نسبة تملكهم عن 25٪ من متطلبات التحقق من الملكية التي يفرضها قانون دولة الإمارات العربية المتحدة. قد يشمل ذلك تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والتحقق منها عند مستوى 10٪ أو حتى 5٪. قد يتضمن أيضاً مطالبة العميل بتقديم أسماء جميع الأشخاص الذين يمتلكون أو يتحكمون في أي حصة في العميل - دون مطالبتهم بالخضوع للعناية الواجبة تجاه العميل - من أجل إجراء فحص للعقوبات أو عمليات التحقق من الأخبار السلبية.

3.2.1.3.1 طبيعة عمل العميل وطبيعة علاقة العمل والغرض منها

بالنسبة لجميع أنواع العملاء، يتعين على المنشآت المالية المرخصة فهم الغرض من استخدام الحساب أو الخدمات المالية الأخرى، وطبيعة عمل العميل. تتطلب هذه الخطوة من المنشأة المالية المرخصة جمع المعلومات التي تسمح لها بإنشاء ملف تعريف للعميل والاستخدامات المتوقعة التي سيضع فيها العميل خدمات المنشأة المالية المرخصة. سيكون لهذا العنصر من عناصر الاجتهاد على العميل آثار مهمة على تصنيف مخاطر العميل. هذا ينطبق بشكل خاص على طبيعة عمل العميل، والتي من المحتمل أن تكون عاملاً حاسماً في تحديد المخاطر للعملاء من الأنواع المذكورة في هذا الدليل.

3.2.1.3.1 طبيعة عمل العميل

يتضمن فهم طبيعة عمل العميل أولاً: (1) تحديد أن العميل مشارك في قطاع عالي المخاطر؛ و(2) جمع جميع المعلومات اللازمة لتقييم عوامل الخطر لهذا النوع المحدد من العملاء، كما هو موضح في القسم 3.1 أعلاه. لا يجوز للعملاء تعريف أنفسهم صراحةً بوصفهم تجار معادن وأحجار ثمينة أو مشاركين في قطاع العقارات. في بعض الحالات، ستكون طبيعة عمل العميل واضحة بناءً على بيانات العميل الخاصة؛ في حالات أخرى، قد تحتاج المنشأة المالية المرخصة إلى طرح أسئلة إضافية للتأكد مما إذا كان العميل يقوم بأي من الأنشطة المؤهلة أم لا. على سبيل المثال، قد يتأهل المستورد / المصدر بصفته تجار معادن وأحجار ثمينة إذا كان يتاجر في المعادن والأحجار الكريمة من بين منتجات أخرى، أو قد يتأهل متجر متعدد الأقسام إذا كان يبيع المجوهرات الراقية.

بعد تحديد قطاع العميل، يجب على المنشأة المالية المرخصة جمع المعلومات اللازمة لفهم المنتجات والخدمات التي يقدمها العميل، وأين يعمل، ومن هم عملاؤه. تعتمد المعلومات الدقيقة التي يتم جمعها على كل من طبيعة النتائج الأولية ومستوى مخاطر الكيان. على سبيل المثال:

- الشركة "أ" هي وسيط عقاري تجاري كبير مرخص له في الشارقة ويشرف عليها كشركة أعمال ومهن غير مالية محددة من قبل وزارة الاقتصاد. تنطبق الشركة "أ" على حساب تجاري للأغراض العامة لدى البنك "ج"، وهو مؤسسة مالية مرخصة. أجرى البنك "ج" مقابلات مع الشركة "أ" فيما يتعلق بأنشطتها التجارية وقاعدة عملائها، ويطلب من الشركة "أ" توفير نسخة من تقييمها للمخاطر المؤسسية وسياساتها بشأن العناية بالعملاء وتقرير المعاملات المشبوهة.
- تسعى الشركة "ب"، وهي شركة صغيرة مقرها دبي، إلى إنشاء حساب جاري لدى البنك "ج"، وهو مؤسسة مالية مرخصة. تمثل الشركة "ب" أنها تبيع الأثاث والتحف بشكل أساسي، ولكن رداً على أسئلة من البنك "ج" أثناء عملية العناية بالعميل، تكشف أنها تبيع العملات الذهبية والفضية وأيضاً أنها تقبل المدفوعات النقدية. الشركة "ب" غير مرخصة بصفقتها تجار معادن وأحجار ثمينة وليست مسجلة من قبل وزارة الاقتصاد. قرر البنك "ج" القيام بزيارة غير معلنة للموقع الشركة. يكتشف أن القطع الذهبية تشكل جزءاً كبيراً من مخزونها. يرفض البنك "ج" النظر في فتح الحساب حتى يتم ترخيص الشركة "ب" وتسجيلها كمتعاملين في المعادن والأحجار الكريمة.

3.2.1.3.2 طبيعة العلاقة التجارية والغرض منها

يمكن أن تختلف المخاطر التي قد تتعرض لها المنشأة المالية المرخصة بناءً على الغرض من الحساب وأنواع المنتجات والخدمات المالية التي يرغب العميل في استخدامها. ومع ذلك، إذا كانت هناك عوامل خطر أخرى، فقد يظل العميل مؤهلاً كخطر عالي، حتى لو استخدم فقط المنتجات والخدمات منخفضة المخاطر.

- قد تكون بعض جوانب عمل العميل أكثر خطورة من غيرها. على سبيل المثال، قد يكون الحساب المستخدم لكشف المرتبات أقل خطورة من الحساب المستخدم للدفع للموردين أو الذي يتلقى المدفوعات مباشرة من العملاء.
- بعض منتجات وخدمات المنشآت المالية المرخصة قد تعرض المنشأة المالية المرخصة لمخاطر أعلى. وتشمل هذه خدمات إدارة النقد أو الودائع النقدية واسعة النطاق، والأسلاك الدولية، وخاصة الأسلاك من وإلى الدول عالية المخاطر أو السرية. تعتبر هذه الخدمات عالية المخاطر لأنها تسهل التحركات السريعة للقيمة عبر الحدود، أو (في حالة النقد) لأنها تؤدي إلى إخفاء الهوية. يجب أن يحدد تقييم مخاطر الكيان الخاص بالمنشأة المالية المرخصة منتجاتها وخدماتها عالية المخاطر، ويجب أن يتم تصنيف العميل الذي ينوي استخدام هذه الخدمات وفقاً لذلك. على سبيل المثال:
- الشركة "س" عبارة عن تجار صغار للمعادن والأحجار الكريمة تعمل في سوق الذهب بدبي وتتقدم بطلب للحصول على حساب جاري للأغراض العامة لدى البنك "ج"، وهو مؤسسة مالية مرخصة. تخبر الشركة "س" البنك "ج" أنها تبيع المجوهرات الذهبية. تدعي أنها لا تقبل النقد ولم تسجل كشركة أعمال ومهن غير مالية محددة، لكنها تخبر البنك "ج" أن يتوقع إيداعات نقدية أسبوعية. يزور مدير العلاقات المتجر ويلاحظ لافتة من السجل النقدي تقول "الدفع بشيك أو بطاقة الائتمان فقط". قرر البنك "ج" حظر الإيداعات النقدية في الحساب بدون إذن مسبق، وقصر هذه الإيداعات على إجمالي شهري منخفض.

3.2.1.3.3 تحديث ملف تعريف العميل

تشارك الشركات، بما في ذلك تلك الموجودة في تجار المعادن والأحجار الكريمة والقطاعات العقارية، في مجموعة متنوعة للغاية من الأنشطة المالية، ومن المحتمل أن يكون تنوعاً أوسع مما قد يعرضه العملاء الأفراد. من المحتمل أن يكون ملف النشاط الخاص بالأعمال التجارية كثيفة النقد مثل التجار الصغار للمعادن والأحجار الكريمة مختلفة تماماً عن تلك الخاصة بمطور تجاري واسع النطاق. في الوقت نفسه، من المرجح أيضاً أن تشارك شركات معينة في أنماط نشاط تظل ثابتة من شهر لآخر ومن سنة إلى أخرى. يتيح فهم الغرض من الحساب للمؤسسات المالية المرخصة تطوير الأنماط المتوقعة ومقارنتها بالسلوك الفعلي.

3.2.1.3.4 تدابير العناية الواجبة المعززة: أعمال العميل وعلاقة العمل

نظراً لأن المنشآت المالية المرخصة تقدم الجهود لفهم الأنشطة التجارية والمالية لعملائها، فيجب عليها النظر فيما إذا كانت جوانب ملف تعريف العميل تتطلب العناية الواجبة المعززة. فيما يلي بعض المواقف التي قد يكون من المناسب فيها تطلب العناية الواجبة المعززة:

- لدى العميل علاقات تجارية أو علاقات أخرى مع الدول عالية المخاطر (إذا كان العميل أو مالكوه المستفيدون مقيمين في دولة عالية الخطورة، فإن "تعزيز العناية الواجبة" إلزامي).
- ينوي العميل استخدام المنتجات والخدمات المالية عالية المخاطر، مثل خدمات النقد بالجملة أو شراء الأصول الافتراضية وتبادلها.
- لا تفهم المنشأة المالية المرخصة تماماً نموذج عمل العميل، أو أن العميل ليس لديه أنشطة تجارية واضحة تبرر توقعه لاستخدام الحساب.
- تعزيز العناية الواجبة بشأن الأنشطة التجارية واستخدام الحسابات للأعمال مثل تجار المعادن والأحجار الكريمة والمشاركين في قطاع العقارات يمكن أن يشملوا ما يلي:
- مطالبة العميل بتقديم فواتير توثق التحويلات الواردة والصادرة.
- فحص وثائق كشوف المرتبات والسجلات التجارية الأخرى.
- زيارة مقر عمل العميل وإجراء مقابلات مع موظفيها.
- طلب مرجع من عميل حالي أو شركة معروفة أخرى يدعي العميل الجديد القيام بأعمال تجارية معها، أو التي تعمل في نفس القطاع مثل العميل الجديد.

3.2.1.4 المراقبة المستمرة

يجب أن يخضع جميع العملاء للمراقبة المستمرة طوال علاقة العمل. تضمن المراقبة المستمرة أن الحساب أو الخدمات المالية الأخرى يتم استخدامها وفقاً لملف تعريف العميل الذي تم تطويره من خلال خدمة العميل بسبب الحرص على العميل أثناء الإعداد، وأن المعاملات طبيعية ومعقولة وشرعية.

3.2.1.4.1 تحديث تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء

يُطلب من المنشآت المالية المرخصة التأكد من أن معلومات العميل بسبب العناية الواجبة التي يحتفظ بها لجميع العملاء دقيقة وكاملة وحديثة. هذا مهم بشكل خاص في سياق العملاء الذين هم شركات، والتي، بطبيعتها، يمكنها تغيير هويتهم الأساسية بسرعة، يمكن لشركة تعمل في أعمال منخفضة المخاطر وملكها مقيمون ذوو سمعة طيبة في الدولة أن تنقل أنشطتها إلى قطاع عالي المخاطر ويمكنها نقل الملكية إلى مواطني دولة أجنبية عالية الخطورة. على سبيل المثال:

• السيد ع وابنه هو تاجر مرموق للغاية في الماس غير المصقول وقد عمل مع البنك (س) لأكثر من 40 عاماً. قرأ مدير حساب البنك (س) في الصحيفة أن السيد ع قد توفي مؤخراً ودعا أبناء السيد ع للتعبير عن تعازيه. أثناء المحادثة، يسأل مدير الحساب عن المسؤول عن حساب الشركة في المستقبل، وتم إبلاغه من قبل الأبناء أنهم باعوا الشركة للتو إلى مجموعة من المستثمرين الذين رغبوا في عدم الكشف عن هويتهم، ولكنهم ممثلون من قبل شركة محاماة عالمية لها مكاتب في المنطقة الحرة. بمجرد إدراكه لهذه الحقيقة، يجب على البنك "س" تحديد المستفيدين الحقيقيين الجدد للعميل بسرعة. إذا لم يتمكن البنك من القيام بذلك على الفور، فيجب عليها تعليق النشاط على الحساب.

يجب على المنشآت المالية المرخصة تحديث العناية بالعملاء لجميع العملاء وفقاً لجدول زمني قائم على المخاطر، مع تحديث العملاء بسبب المخاطر العالية بشكل متكرر. يجب أن تتضمن العناية المحسنة المستحقة على جميع العملاء تحديثات أكثر تكرارية من جانب العميل بسبب عناية العميل.

يجب أن تتضمن تحديثات العناية بالعملاء المستحقة تحديثاً لجميع عناصر العناية بالعملاء الأولية، وعلى وجه الخصوص يجب التأكد مما يلي:

- يظل المالكون المستفيدون للعميل كما هم.
 - يستمر العميل في التمتع بحالة نشطة مع سجل الشركة.
 - العميل لديه نفس الشكل القانوني ومقيم في نفس الدول.
 - أن العميل منخرط في نفس النوع من الأعمال وفي نفس المناطق الجغرافية.
- بالإضافة إلى مراجعة ملف العناية بالعملاء للعميل، يجب على المنشأة المالية المرخصة أيضاً مراجعة معاملات العميل لتحديد ما إذا كانت لا تزال تتناسب مع ملف تعريف العميل وأعماله، وتتوافق مع الأعمال التي يتوقع العميل المشاركة فيها عندما تم تأسيس علاقة تجارية. يختلف هذا النوع من مراجعة المعاملات عن المراقبة المستمرة للمعاملات التي تمت مناقشتها في القسم 3.2.1.4.2 أدناه. الغرض من المراجعة هو استكمال مراقبة المعاملات من خلال تحديد السلوكيات أو الاتجاهات أو الأنماط التي لا تخضع بالضرورة لقواعد مراقبة المعاملات. على سبيل المثال:

• يجري البنك "ج" المراجعة المجدولة لتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء للشركة "أ"، وهي شركة وساطة عقارية تجارية. عند مراجعة معاملات العميل على مدار العام الماضي، لاحظ البنك "ج" أن الشركة "أ" بدأت في سداد مدفوعات منتظمة إلى حد ما إلى الطرف المقابل في البلد 1. سابقاً، كانت الشركة "أ" قد انخرطت في نشاط محدود للغاية عبر الحدود. المدفوعات لا تظهر أي إشارات حمراء وبالتالي لم يتم تمييزها من قبل نظام مراقبة المعاملات الآلي للبنك "ج". يتصل البنك "ج" بالشركة "أ" وعلم أنه قد دخل مؤخراً في اتفاقية إحالة مع بنك خاص في الدولة 1. يحيل البنك العملاء الذين يتطلعون إلى الاستثمار في قطاع العقارات، في الدولة 2، إلى الشركة "أ" وفي المقابل يتلقى النسبة المئوية لأي عمولة تقوم بها الشركة "أ" على البيع الناتج. قرر البنك "ج" إجراء العناية الواجبة الإضافية لمعرفة المزيد حول قاعدة العملاء المُحالَة إلى الشركة "أ" من قبل البنك في الدولة 1.

ستختلف التقنيات المستخدمة لمراجعة المعاملات اعتماداً على العميل. بالنسبة للعملاء ذوي المخاطر المنخفضة، من المرجح أن تكون مراجعة التنبيهات، إن وجدت، كافية. بالنسبة للعملاء ذوي المخاطر العالية، قد يكون من الضروري إجراء مراجعة أكثر كثافة. بالنسبة للعملاء الذين لديهم حجم كبير من المعاملات، قد تستخدم المنشآت المالية المرخصة تقنيات تحليل البيانات لتحديد السلوك غير العادي.

إذا وجدت المراجعة أن سلوك العميل أو معلوماته قد تغيرت بشكل جوهري، فيجب على المنشأة المالية المرخصة تقييم العميل مرة أخرى. قد تتسبب المعلومات الجديدة التي يتم الحصول عليها خلال هذه العملية في اعتقاد المنشأة المالية المرخصة أن العناية الواجبة المعززة ضرورية، أو قد تجلب العميل إلى فئة العملاء التي يعتبر تعزيز العناية الواجبة أمراً إلزامياً بالنسبة لهم (أي العملاء الذين هم أشخاص معرضون سياسياً، أو يمتلكون أو يسيطر عليها أشخاص منكشفون سياسياً، أو أفراد عائلاتهم أو شركائهم؛ والعملاء الموجودون في دول عالية الخطورة).

قد تفكر المنشآت المالية المرخصة في مطالبة العميل بتحديثها فيما يتعلق بأي تغييرات في ملكيتها المفيدة أو أنشطتها التجارية. حتى في حالة وجود هذا المطلب، يجب ألا تعتمد المنشآت المالية المرخصة على العميل لإخطاره بالتغيير، ولكن يتعين عليها تحديث متطلبات العميل المستحقة وفقاً لجدول زمني مناسب لتصنيف مخاطر العميل.

3.2.1.4.2 مراقبة المعاملات

يجب على المنشآت المالية المرخصة مراقبة نشاط جميع العملاء لتحديد السلوك الذي يحتمل أن يكون مشبوهاً والذي قد يعتبر موضوعاً تقرير المعاملات المشبوهة (انظر القسم 3.3 أدناه). كما هو الحال مع جميع أنواع العملاء، يجب على المنشآت المالية المرخصة التي تستخدم أنظمة المراقبة الآلية تطبيق قواعد ذات عتبات ومعايير مناسبة مصممة لاكتشاف الأنماط الشائعة للسلوك غير المشروع. عند مراقبة وتقييم المعاملات، يجب على المنشأة المالية المرخصة أن تأخذ في الاعتبار جميع المعلومات التي جمعتها كجزء من العناية الواجبة بالعملاء، بما في ذلك هويات المستفيدين الحقيقيين. على سبيل المثال، قد لا تكون سلسلة من المعاملات بين شركتين غير متصلين سبباً للتنبيه. ولكن إذا كانت جميع الشركات مملوكة أو مسيطر عليها من قبل نفس الفرد (الأفراد)، فيجب على المنشأة المالية المرخصة التحقيق للتأكد من أن المعاملات لها غرض اقتصادي مشروع.

حيثما أمكن، يجب أن تحدد أنظمة المراقبة أيضاً سلوكاً غير عادي قد يشير إلى أن عمل العميل قد تغير - على سبيل المثال، النقل الأول إلى أو من دولة عالية الخطورة، أو معاملة كبيرة تشمل طرفاً آخر جديداً. يجب على المنشآت المالية المرخصة متابعة مثل هذه المعاملات مع العميل لاكتشاف ما إذا كان العميل قد غير أنشطته التجارية بطريقة تتطلب تصنيفه بمخاطر أعلى.

تم تقديم عينة من العلامات الحمراء للسلوك غير المشروع الذي يشمل تجار المعادن والأحجار الكريمة وقطاع العقارات في ملحق هذا الدليل.

3.2.1.4.3 تدابير العناية المعززة: المراقبة المستمرة

عندما يكون العملاء أكثر عرضة للخطر، يجب أن تكون المراقبة أكثر تكراراً ومكثفة وتدخل. يجب على المنشآت المالية المرخصة مراجعة ملفات العناية بالعميل للعملاء ذوي المخاطر العالية بشكل متكرر، مثل كل ستة أو تسعة أشهر للعملاء المعرضين لمخاطر عالية. يجب أن تكون الأساليب التي تستخدمها المنشآت المالية المرخصة لمراجعة الحساب أكثر كثافة ولا ينبغي أن تعتمد فقط على المعلومات المقدمة للعميل. على سبيل المثال، يجب على المنشآت المالية المرخصة مراعاة ما يلي:

- المراجعة اليدوية لجميع المعاملات على الحساب على أساس ربع سنوي، بدلاً من عينة من المعاملات (كما تمت مناقشته أعلاه، يجب أن تكون هذه المراجعة اليدوية بالإضافة إلى مراقبة المعاملات الآلية). يمكن أن تتخذ المراجعة اليدوية شكل مراجعة المعاملات الفردية، أو استخدام تحليل البيانات لتحديد المعلومات حول نشاط العميل (على سبيل المثال، النسبة المئوية الإجمالية للأطراف المقابلة في الدول عالية المخاطر؛ دول جديدة للنشاط مقارنة بالربع الأخير؛ النسبة المئوية الإجمالية للمعاملات التي هي أرقام مستديرة، وما إلى ذلك) لن تكون واضحة لأنظمة مراقبة المعاملات الآلية؛
- إجراء زيارات ميدانية في مقر العميل وطلب لقاء مع المدير العام للعميل أو المدير المالي؛
- إجراء عمليات بحث في قواعد البيانات العامة، بما في ذلك الأخبار وقواعد البيانات الحكومية، لتحديد التغييرات الجوهرية بشكل مستقل في ملكية العميل أو الأنشطة التجارية أو لتحديد التقارير الإعلامية المعاكسة. يجب أن تتضمن عمليات البحث عن الوسائط المعاكسة كلمات رئيسية ذات صلة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الادعاء، والاحتيال، والفساد، غسل الأموال.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يخضع العملاء ذوو المخاطر المرتفعة إلى مراقبة أكثر صرامة للمعاملات، مثل الحدود الدنيا للتنبيهات والمزيد من التحقيق المكثف.

3.2.2 اعتبارات رئيسية لتجار المعادن والأحجار الكريمة

جميع المتطلبات المذكورة أعلاه تنطبق بالكامل على العملاء من أصحاب تجار المعادن والأحجار الكريمة. يصف هذا القسم الاعتبارات المحددة أو الإضافية التي يجب أن تضعها المنشآت المالية المرخصة في الاعتبار عند تنفيذ العناية الواجبة تجاه هؤلاء العملاء.

• **طبيعة عمل العميل:** يعد فهم طبيعة عمل العميل أمراً مهماً بشكل خاص في سياق تجار المعادن والأحجار الكريمة، حيث إن المخاطر مدفوعة إلى حد كبير بطبيعة الأنشطة التجارية للكيان. يجب على المنشآت المالية المرخصة مراعاة عوامل مثل:

o ما إذا كان العميل مؤهلاً بصفته شركة مهن غير مالية محددة، وإذا كان الأمر كذلك، ما إذا كان مسجلاً على هذا النحو لدى السلطة المختصة في الدول المحلية (في الإمارات العربية المتحدة، هذه هي وزارة الاقتصاد، انظر القسم 2.2.4) ؛

o تجار المعادن الثمينة والمخاطر الخاصة بالأحجار الكريمة في البلدان التي يمارس فيها العميل أعماله (انظر القسم 3.1.1.2(1)). قد تكون بعض البلدان التي قد لا تعتبر شديدة الخطورة في سياقات أخرى شديدة الخطورة في تجار المعادن الثمينة وقطاع الأحجار، مثل البلدان التي يحدث فيها التعدين غير القانوني على نطاق واسع، أو البلدان التي كانت تقوم بتهريب الذهب والأحجار الكريمة شائع بشكل خاص

o المنتجات والخدمات التي يقدمها العميل وجاذبيتها للجهات غير المشروعة.

o **مثال:** يسعى العميل، وهو متجر كبير للسلع الفاخرة في أبو ظبي، إلى إنشاء حساب تجاري للأغراض العامة لدى البنك "ب"، وهو مؤسسة مالية مرخصة. يبيع العميل المجوهرات الراقية لعملائه الذين يشملون عدداً من الأشخاص المعرضين سياسياً. يجمع البنك "ب" معلومات إضافية حول المبيعات والسياسات من العميل، ويقرر أن جميع عمليات شراء المجوهرات الراقية يجب أن تتم باستخدام بطاقة ائتمان، وأن المجوهرات الفاخرة تمثل أقل من 10٪ من حجم المبيعات السنوي للعميل. قرر البنك "ب" أن "تدابير العناية المعززة" ليس ضرورياً في هذه المرحلة، ولكنه قرر مراجعة النشاط على الحساب بعد ستة أشهر لتحديد ما إذا كان يقدم أي إشارات حمراء.

• **المراقبة المستمرة:** نظراً لاختلاف تجار المعادن والأحجار الثمينة باختلاف أنشطتهم التجارية، فمن المهم بشكل خاص أن تراقب المنشآت المالية المرخصة حسابات تجار المعادن والأحجار الكريمة بحثاً عن أي تغييرات غير متوقعة في النشاط. لا يعد التغيير في النشاط بالضرورة علامة على السلوك غير المشروع، ولكنه قد يشير إلى أن تجار المعادن والأحجار الكريمة قد غيروا ملف نشاطهم بطرق تؤثر على تصنيف المخاطر.

o **مثال:** عند إجراء المراجعة المجدولة للنشاط على حساب العميل، وهو متجر كبير للسلع الفاخرة في أبو ظبي، لاحظ البنك "ب" أن العميل قد بدأ مؤخراً في تلقي تحويلات كبيرة من العراق. عندما يتصل البنك "ب" بالعميل، يوضح المتجر أنهم بدأوا للتو في إجراء "عروض أزياء" من الأزياء والمجوهرات الراقية للعملاء في العراق، ونتيجة لذلك، زاد بشكل كبير من الأعمال التي يقومون بها مع العملاء هناك. بناءً على هذه المعلومات، يزيد البنك "ب" من تصنيف مخاطر العميل وينظر في وضع ضوابط أخرى على العلاقة.

3.2.3 الاعتبارات الرئيسية لقطاع العقارات

ومع ذلك، يمكن للعملاء ذوي المخاطر المنخفضة بشكل عام، والذين لا علاقة لأعمالهم بقطاع العقارات، الانخراط في معاملات عالية المخاطر تتعلق بالقطاع. على سبيل المثال، يجوز لسيدة أعمال متقاعدة كانت عميلة لمؤسسة مالية مرخصة لمدة عشرين عاماً أن تبيع الفيلا الفاخرة الخاصة بها إلى أشخاص أجانب معرضين سياسياً. في مثل هذه الحالات، قد لا تكون العناية الواجبة بالعميل التي تم إجراؤها على العميل كافية لإدارة مخاطر هذه المعاملة المعينة، وقد تحتاج المنشآت المالية المرخصة إلى إجراء مزيد من العناية الواجبة للمعاملات. قد تكون العناية الواجبة في المعاملات ضرورية أيضاً للامتثال لمتطلبات المادة 7.1 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتي تتطلب من المنشآت المالية المرخصة تدقيق المعاملات التي يتم إجراؤها خلال علاقة العمل للتأكد من أن المعاملات متوافقة مع ملف مخاطر العميل.

يجب أن تتضمن العناية الواجبة في المعاملات على الأقل جمع معلومات إضافية حول النشاط الأساسي والطرف المقابل للعميل. المعلومات التي قد تطلبها المنشأة المالية المرخصة في سياق العناية الواجبة للمعاملات بشأن المعاملات العقارية تشمل:

• معلومات كافية عن العقار لدعم التقييم بأن سعر الشراء / البيع معقول ومتوافق بشكل عام مع قيم العقارات المماثلة. قد يشمل ذلك تقييمها الرسمي لأغراض ضريبة الممتلكات (إن وجد)؛ خرائط مساحية للمنطقة التي يقع فيها العقار؛ خطط المبنى؛ الصور. ومعلومات المبيعات الحديثة لعقارات مماثلة. عندما تقوم المنشأة المالية المرخصة بتمويل عملية شراء، أو قامت في السابق بتمويل شراء نفس العقار، فمن المحتمل أن يكون لديها هذه المعلومات في المتناول بالفعل.

• معلومات عن الطرف المقابل للعميل. عندما يكون الطرف المقابل فرداً، يجب أن يتضمن ذلك معلومات كافية لإجراء فحص للوسائط المعاكسة والعقوبات والأشخاص المعرضين سياسياً. يجب أن تتضمن عمليات البحث المناوئة لوسائل الإعلام عمليات البحث في السجلات العامة وقواعد البيانات باستخدام الكلمات الرئيسية ذات الصلة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الادعاء، والاحتيال، والفساد، غسل وغسل الأموال.

• عندما يكون الطرف المقابل شخصاً اعتبارياً، يجب أن يشمل الدول الذي يتم فيه تسجيل / مقر الطرف المقابل ؛ تحديد المعلومات عن المستفيدين الحقيقيين وخط العمل للطرف المقابل.

• معلومات عن مصدر الأموال ومصدر الثروة. يجب أن تكون المنشآت المالية المرخصة قادرة على تحديد مصدر الأموال لكل صفقة كبيرة تتعلق بقطاع العقارات. عندما يتم تمويل معاملة ما، غالباً ما يكون مصدر الأموال عبارة عن قرض مصرفي، ولكن بالنسبة للمعاملات غير الممولة، قد يكون التحديد أكثر صعوبة. بالنسبة للعملاء ذوي المخاطر العالية أو الأطراف المقابلة، مثل الأشخاص المنكشفون سياسياً، يجب على المنشآت المالية المرخصة أيضاً فهم مصدر الثروة الإجمالية، بالإضافة إلى مصدر الأموال المحددة المستخدمة لشراء الممتلكات.

3.3 الإبلاغ عن تقرير المعاملات المشبوهة

وفقاً لما تقتضيه المادة 15 من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والمادة 17 من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يجب على المنشآت المالية المرخصة تقديم تقرير المعاملات المشبوهة إلى وحدة الاستخبارات المالية الإماراتية عندما يكون لديها أسباب معقولة للاشتباه في حدوث معاملة، أو عملية، أو أموال معينة تشكل، كلياً أو جزئياً، عائدات جريمة، أو مرتبطة بجريمة، أو يُقصد استخدامها في جريمة. **يعد تقديم تقرير المعاملات المشبوهة التزاماً قانونياً وعنصراً حاسماً في جهود دولة الإمارات العربية المتحدة لمكافحة الجريمة المالية وحماية سلامة نظامها المالي.** من خلال تقديم تقارير المعاملات المشبوهة إلى وحدة الاستخبارات المالية في الإمارات العربية المتحدة، تساعد المنشآت المالية المرخصة على تنبيه سلطات إنفاذ القانون بشأن السلوك المشبوه وتسمح للمحققين بتجميع المعاملات التي تحدث عبر العديد من المنشآت المالية المرخصة.

بالإضافة إلى شرط تقديم تقرير المعاملات المشبوهة عندما تشتبه مؤسسة مالية مرخصة في أن معاملة أو أموالاً مرتبطة بجريمة، يجب على المنشآت المالية المرخصة النظر في تقديم تقرير المعاملات المشبوهة في الحالات التالية:

• يقرر العميل المحتمل عدم فتح حساب أو شراء خدمات مالية أخرى بعد التعرف على متطلبات العناية بالعملاء الخاصة بالمنشأة المالية المرخصة.

• لا يمكن للعميل الحالي تقديم المعلومات المطلوبة حول أعماله أو المستفيدين الحقيقيين.

• لا يمكن للعميل شرح المعاملات بشكل كافٍ أو تقديم المستندات الداعمة مثل الفواتير أو تقديم معلومات مرضية عن الطرف المقابل ؛ أو

• المنشأة المالية المرخصة ليست واثقة، بعد استكمال إجراءات العناية بالعميل، بأنها قد حددت في الواقع الأفراد الذين يمتلكون العميل أو يتحكمون فيه. في مثل هذه الحالات، لا ينبغي أن تنشئ المنشأة المالية المرخصة علاقة عمل أو تواصل علاقة عمل قائمة.

يرجى الرجوع إلى إرشادات مصرف الإمارات العربية المتحدة للمؤسسات المالية المرخصة بشأن الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة للحصول على مزيد من المعلومات⁹.

⁹ <https://www.centralbank.ae/ar/cbuae-amlcft>

3.4 الحوكمة والتدريب

يجب أن تتم الإجراءات الوقائية المحددة التي تمت مناقشتها أعلاه ضمن برنامج مؤسسي شامل لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وأن يكون مدعوماً بالمخاطر التي تواجهها المنشأة المالية المرخصة. إن جوهر أي برنامج فعال قائم على المخاطر هو مسؤول الامتثال لمكافحة غسل الأموال / تمويل الإرهاب ذو الخبرة المناسبة والذي يفهم مخاطر والتزامات المنشأة المالية المرخصة ولديه الموارد والاستقلالية اللازمة لضمان فعالية برنامج المنشأة المالية المرخصة.

كما هو الحال مع جميع المخاطر التي تتعرض لها المنشأة المالية المرخصة، يجب أن يضمن برنامج التدريب على مكافحة غسل الأموال / تمويل الإرهاب أن الموظفين على دراية بمخاطر تجار المعادن والأحجار الكريمة وعملاء القطاع العقاري، على دراية بالتزامات المنشأة المالية المرخصة. المنشأة ومجهزة لتطبيق الضوابط المناسبة على أساس المخاطر. يجب أن يكون التدريب مصمماً ومخصصاً وفقاً لمخاطر المنشأة المالية المرخصة وطبيعة عملياتها. على سبيل المثال، يجب على المنشأة المالية المرخصة التي لديها عدد كبير من العملاء تجار المعادن والأحجار الكريمة أن تقدم تدريباً يتضمن مناقشة متعمقة لعوامل الخطر والتنبيهات المتعلقة بهؤلاء العملاء.

الملحق 1. التنبيهات

التنبيهات لتجار المعادن والأحجار الكريمة

الممارسات التجارية

- نشأة تصدير المعادن والأحجار الكريمة من بلد إنتاجه محدود أو لا يوجد فيه مناجم على الإطلاق.
- التجارة بأحجام كبيرة مع دول ليست جزءاً من خط أنابيب محدد للمعادن والأحجار الكريمة
- زيادة حجم النشاط في حساب تجار المعادن والأحجار الكريمة على الرغم من الانخفاض الكبير في الحجم على مستوى الصناعة.
- بيع أو شراء المعادن والأحجار الكريمة بين شركتين محليتين من خلال وسيط موجود في الخارج (عدم وجود مبرر تجاري. عدم اليقين فيما يتعلق بالمرور الفعلي للبضائع بين الشركات).
- حجم المشتريات و / أو الواردات التي تتجاوز بشكل إجمالي حجم المبيعات المتوقع.
- بيع سبائك الذهب والعملات المعدنية والألماس السائب من محل مجوهرات (تجزئة).
- المدفوعات المتعلقة بظهور الأحجار الكريمة النادرة أو الفريدة في السوق الدولية خارج إجراءات التجارة المعروفة (على سبيل المثال، الماس الوردي النادر من Argyle الذي يظهر في السوق الدولية خارج عملية المناقصة السنوية) هذا إلى حد علم المنشأة المالية.
- يتم استخدام حساب مصرفي واحد من قبل العديد من الشركات.

المعاملات / تمويل تجارة المعادن والأحجار الكريمة

- طرق الدفع غير المعتادة في التجارة، على سبيل المثال، استخدام الشيكات السياحية (جميع المراحل وفقاً لأشكال الدفع المقبولة)
- تاريخ الدفع غير مألوف في التجارة، (على سبيل المثال، تلقي / إرسال الأموال لصفقة معادن ثمينة وحجر تم إجراؤها منذ وقت طويل جداً (خارج شروط الدفع المقبولة). أو، العميل يدفع مقدماً حيث يكون تاريخ الدفع المعتاد في غضون 120 يوماً.
- النشاط المالي غير متوافق مع الممارسات المتبعة في تجارة المعادن الثمينة والأحجار الكريمة. على سبيل المثال، الودائع بالعملة الأجنبية يليها تحويل العملات والسحب النقدي بالعملة المحلية.
- إيداع الشيكات متبوعاً بسحب نقدي فوري بمبالغ أقل قليلاً (إمكانية استخدام حساب تجار المعادن والأحجار الكريمة لخصم الشيكات).
- تحويلات الودائع بالعملات الأجنبية و / أو الشيكات بالعملات الأجنبية، متبوعة بتحويل العملات والسحب الفوري من الحساب (إمكانية استخدام حساب تجار المعادن والأحجار الكريمة لخدمات الصرف)
- لا يوجد مبرر اقتصادي للمعاملات التي يشارك فيها فرد أو شركة في صناعة المعادن الثمينة والحجر.
- الودائع التي تليها مباشرة عمليات السحب، وهي ممارسات غير معتادة في تجارة المعادن والأحجار الكريمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
- التعامل المتكرر المتعلق باستيراد وتصدير المعادن والأحجار الكريمة.
- معاملات المتكررة متعلقة بالتجارة المحلية (بين حسابات بنكية محلية).
- معاملات مالية دائرية بين حساب شركة معادن ثمينة وأحجار كريمة وحساب خاص لمساهم / مدير الشركة دون سبب تجاري أو اقتصادي.
- ارتفاع معدل دوران الأموال من خلال حساب برصيد نهاية يوم منخفض.
- الودائع أو التحويلات إلى حساب تاجر معادن ثمينة وأحجار من شركات أجنبية يتبعها تحويل فوري لمبالغ مماثلة إلى دولة أخرى.
- مباشرة بعد فتح حساب متعلق بتاجر المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، يتم ملاحظة نشاط حساب كبير الحجم وعالي القيمة.

- المعاملات بين حسابات الشركات المختلفة التابعة لنفس العميل، ولا سيما إلى أو من مناطق التجارة الحرة أو البلدان التي لديها تسهيلات ضريبية 119 (قد يكون مؤشراً على تسعير التحويل أو سوء التسعير التجاري).
- تتم تسوية التصدير المفتوح عن طريق المقاصة واستلام المدفوعات من طرف ثالث.
- يتم تسوية التصدير المفتوح للخارج عن طريق.
- تسوية فاتورة تصدير مفتوحة مع شركات غير ذات صلة تعمل في معادن ثمينة وأحجار معينة وليس من خلال القيمة / العائد من الخارج أو إعادة البضائع إلى تاجر المعادن الثمينة والحجر.
- تفاصيل الصفقة تختلف عن تفاصيل الفاتورة التجارية التي قدمها تاجر المعادن والأحجار الكريمة إلى البنك (اسم المستورد / المصدر، المبلغ، المكان، إلخ)
- الأموال عالية القيمة المودعة أو المحولة إلى حساب يوصف بأنه قروض قصيرة الأجل مع عدم وجود معاملات تظهر سداد القروض.
- السداد المبكر لقروض تاجر المعادن والأحجار الكريمة (يتم سداد قرض لمدة 25 عاماً بعد خمسة أشهر) بدون تفسير معقول.
- بيع الماس والمجوهرات بكميات صغيرة تدريجية (بالتجزئة).
- الشيكات المتعددة المسحوبة على نفس حساب تاجر المعادن والأحجار الكريمة في نفس اليوم.
- يختلف أصل / وجهة الأموال عن وجهة / منشأ المعدن الثمين و / أو الحجر المحدد.
- تاجر المعادن والأحجار الكريمة يُنسب إليه الفضل في المعاملات بدون دليل على المبيعات.
- عوائد عديدة للمدفوعات المقدمة.

العملاء

- النشاط لا يتطابق مع "نموذج اعرف عميلك"، على سبيل المثال:
o أحجام التجارة الفعلية أكبر بكثير من الحجم المتوقع.
- o لا يتوافق العملاء و / أو موردهم العميل مع مرحلة التجارة المعلنة في البداية.
- تاجر المعادن والأحجار الكريمة ليسوا على دراية بالممارسات التجارية.
- يحافظ تاجر المعادن والأحجار الكريمة على مستوى عالٍ من السرية.
- تاجر المعادن والأحجار الكريمة يقومون بنشاط في فرع غير متخصص في المعادن والأحجار الكريمة (حيثما وجدت هذه الفروع).
- استخدام حساب مصرفي باسم مؤسسة خيرية لتحويل الأموال من / إلى تاجر المعادن والأحجار الكريمة.
- التغييرات المتكررة في اسم الشركة والشخص المسؤول عن الاتصال لنشاط تجاري في الصناعة (البيع بالجملة بشكل أساسي)

استخدام أطراف ثالثة

- يتشاور العميل مع طرف ثالث أثناء إجراء المعاملات.
- استلام / أو تحويل الأموال لنشاط الاستيراد / أو التصدير من / أو إلى الكيانات التي لا يُعرف عنها مشاركتها في تجارة المعادن والأحجار الكريمة (سواء أكان فرداً أم كياناً قانونياً).
- إرجاع دفعة مقدمة من طرف ثالث.
- استلام / أو تحويل الأموال للاستيراد / أو التصدير حيث يكون العميل / أو المستفيد الذي طلب الشراء هو أعمال خدمة الأموال.
- استخدام أطراف ثالثة لإيداع الأموال في حسابات متداولين فرديين أو متعددين للمعادن والأحجار الكريمة.
- إرجاع دفعة مقدمة من طرف ثالث.
- اسم المرسل في تحويل الدفع إلى تاجر المعادن والأحجار الكريمة ليس هو المستورد / أو المشتري (تجارة خسنة ومصقولة بشكل أساسي).
- اسم المستلم في السداد من تاجر المعادن والأحجار الكريمة ليس هو المصدر / أو المورد.

- حساب مصرفي واحد مع معالجات إيداع متعددة (التجزئة والجملة).

استخدام مستندات مفقودة / مشبوهة / مزورة.

- بالنسبة لتجار الألماس، فإن شهادة عملية كيمبرلي (KP) مزورة أو يبدو أنها مزورة.
- صلاحية طويلة لشهادة عملية كيمبرلي (KP).
- تحويلات الأموال أو محاولة تحويل الأموال من خلال تجار المعادن الثمينة وحسابات الشركة دون تقديم الوثائق المناسبة.
- إن أموال مطالبات تجار المعادن والأحجار الكريمة المستلمة / أو المحولة هي دفعة مقدمة دون تقديم أي فاتورة تصدير / أو استيراد مناسبة لدعمها.
- التحويلات بين تجار المعادن والأحجار الكريمة وحساب خاص يتم الإبلاغ عنه للبنك على أنه معادن ثمينة و / أو معاملات حجرية، دون تقديم الوثائق المناسبة.
- الفاتورة المقدمة من قبل تجار المعادن والأحجار الكريمة تبدو للبنك على أنها غير موثوقة / أو مزيفة.
- عدم تقديم بيان جمركي بخصوص وديعة نقدية بالعملة الأجنبية ناتجة عن بيع الأحجار الكريمة في الخارج.

التنبيهات لقطاع العقارات

اشخاص طبيعيين

- المعاملات التي تشمل الأفراد المقيمين في الملاذات الضريبية أو مناطق الخطر، عندما تتطابق خصائص المعاملات مع أي من تلك المدرجة في قائمة المؤشرات
- المعاملات التي تتم نيابة عن القصر أو الأشخاص العاجزين أو غيرهم من الأشخاص الذين، على الرغم من عدم تضمينهم في هذه الفئات، يبدو أنهم يفتقرون إلى القدرة الاقتصادية للقيام بمثل هذه المشتريات
- المعاملات التي تشمل أشخاصاً يُحاكمون أو يُحكم عليهم بارتكاب جرائم أو معروف علناً بارتباطهم بأنشطة إجرامية تنطوي على إثراء غير قانوني، أو توجد اشتباه في تورطهم في مثل هذه الأنشطة وأن هذه الأنشطة يمكن اعتبارها أساساً لغسل الأموال
- المعاملات التي تشمل أشخاصاً مرتبطين بطريقة ما بما سبق (على سبيل المثال، من خلال الروابط العائلية أو التجارية، والأصول المشتركة، حيث يتشاركون العنوان أو لديهم نفس الممثلين القانونيين أو المحامين، وما إلى ذلك).
- المعاملات التي تنطوي على فرد عنوانه غير معروف أو مجرد عنوان مراسلة (على سبيل المثال، صندوق بريد أو مكتب مشترك أو عنوان عمل مشترك، وما إلى ذلك)، أو حيث يُعتقد أن التفاصيل خاطئة أو يحتمل أن تكون خاطئة.
- العديد من المعاملات التي تنطوي على نفس الطرف أو تلك التي تجربها مجموعات من الأشخاص الذين قد تكون لهم صلات ببعضهم البعض (على سبيل المثال، الروابط الأسرية، أو الروابط التجارية، أو الأشخاص من نفس الجنسية، أو الأشخاص الذين يتشاركون العنوان أو لديهم نفس الممثلين أو المحامين، إلخ..).
- الأفراد الذين يسددون بشكل غير متوقع القروض أو الرهون العقارية التي تنطوي على مشاكل أو الذين يسددون بشكل متكرر القروض الكبيرة أو الرهون العقارية في وقت مبكر، لا سيما إذا قاموا بذلك نقداً.

الأشخاص الاعتباريين

- المعاملات التي تشمل الأشخاص الاعتباريين أو الترتيبات القانونية الموجودة في الملاذات الضريبية أو مناطق المخاطر، عندما تتطابق خصائص المعاملة مع أي من تلك المدرجة في قائمة المؤشرات.
- المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين تم إنشاؤها حديثاً، عندما يكون المبلغ كبيراً مقارنة بأصولهم.
- المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين أو ترتيبات قانونية، عندما لا يبدو أن هناك أي علاقة بين المعاملة والنشاط الذي تقوم به الشركة المشترية، أو عندما لا يكون للشركة نشاط تجاري.
- المعاملات التي تنطوي على مؤسسات، أو جمعيات ثقافية، أو ترفيهية، أو كيانات غير هادفة للربح بشكل عام، عندما لا تتطابق خصائص المعاملة مع أهداف الكيان.

- المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين، على الرغم من أنها تأسست في الدولة، إلا أنها مملوكة بشكل أساسي لمواطنين أجانب، والذين قد يكونون مقيمين أو غير مقيمين لأغراض ضريبية.
- المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين عناوينهم غير معروفة أو مجرد عناوين مراسلات (على سبيل المثال، رقم صندوق بريد أو مكتب مشترك أو عنوان عمل مشترك، وما إلى ذلك)، أو حيث يُعتقد أن التفاصيل خاطئة أو من المحتمل أن تكون خاطئة.
- معاملات مختلفة يشارك فيها نفس الطرف. وبالمثل، فإن المعاملات التي تجريها مجموعات من الأشخاص الاعتباريين قد تكون ذات صلة (على سبيل المثال، من خلال الروابط الأسرية بين المالكين، أو الممثلين، أو الروابط التجارية، أو المشاركة في نفس جنسية الشخص الاعتباري، أو أصحابه، أو ممثليه، أو مشاركة العنوان، في الحالة من الأشخاص الاعتباريين أو أصحابها أو ممثليهم، الذين لديهم مالك مشترك أو ممثل قانوني أو محام، وكيانات بأسماء مماثلة، وما إلى ذلك).
- تكوين شخصية اعتبارية أو زيادة رأس مالها في شكل مساهمات غير نقدية من العقارات، لا تأخذ قيمتها في الاعتبار الزيادة في القيمة السوقية للملاك المستخدمة.
- تكوين الأشخاص الاعتباريين لحيازة الممتلكات لغرض وحيد هو تشكيل كيان بين الملكية والمالك الحقيقي.
- مساهمة العقارات في رأس مال شركة ليس لها عنوان مسجل أو منشأة دائمة مفتوحة للجمهور في الدولة.
- المعاملات التي تستخدم فيها هيكل قانونية غير عادية أو معقدة بلا داع دون أي منطق اقتصادي. الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين
- المعاملات التي توجد فيها إشارات، أو تأكيد، أن الأطراف لا تتصرف نيابة عنهم وتحاول إخفاء هوية العميل الحقيقي.
- المعاملات التي تبدأ باسم فرد وتنتهي أخيراً في اسم شخص آخر دون تفسير منطقي لتغيير الاسم. (على سبيل المثال، بيع أو تغيير ملكية عملية الشراء أو خيار شراء عقار لم يتم تسليمه بعد إلى المالك، أو حجز عقارات قيد الإنشاء مع نقل لاحق للحقوق إلى طرف ثالث، إلخ).

المعاملات التي يكون فيها الأطراف:

o لا تُظهر اهتماماً خاصاً بخصائص العقار (مثل جودة البناء، والموقع، والتاريخ الذي سيتم فيه تسليمه، وما إلى ذلك) وهو موضوع الصفقة.

- o لا يبدو اهتماماً بشكل خاص بالحصول على سعر أفضل للمعاملة أو في تحسين شروط الدفع.
- o إبداء اهتمام قوي بإتمام المعاملة بسرعة دون سبب وجيه.
- o إظهار اهتمام كبير بالمعاملات المتعلقة بالمباني في مناطق معينة، دون الاهتمام بالسعر الذي يتعين عليهم دفعه.
- o المعاملات التي يكون فيها الأطراف أجانب أو غير مقيمين لأغراض ضريبية وهدفهم الوحيد هو استثمار رأسمالي (أي أنهم لا يظهرون أي اهتمام بالعيش في العقار الذي يشترونه، حتى مؤقتاً، وما إلى ذلك).
- o يهتمون بالعمليات واسعة النطاق (على سبيل المثال، شراء قطع أراضي كبيرة لبناء منازل عليها، أو شراء مباني كاملة، أو إقامة أعمال تتعلق بالأنشطة الترفيهية، وما إلى ذلك).
- o المعاملات التي يتم فيها إجراء أي مدفوعات بواسطة طرف ثالث، بخلاف الأطراف المعنية. قد يتم استبعاد الحالات التي يتم فيها الدفع من قبل مؤسسة ائتمانية مسجلة في الدولة وقت التوقيع على نقل الملكية، بسبب منح قرض الرهن العقاري.

الوسطاء

- المعاملات التي تتم من خلال وسطاء، عندما يتصرفون نيابة عن مجموعات من الأفراد المرتبطين (على سبيل المثال، من خلال الروابط العائلية أو التجارية، والجنسية المشتركة، والأشخاص الذين يعيشون في نفس العنوان، وما إلى ذلك).
- المعاملات التي تتم من خلال وسطاء يعملون نيابة عن مجموعات الأشخاص الاعتباريين المحتمل أن يكونوا تابعين (على سبيل المثال، من خلال الروابط الأسرية بين مالكيها، أو ممثليهم، أو الروابط التجارية، أو حقيقة أن الكيان القانوني أو مالكيه أو ممثليه من نفس الجنسية، أو الكيانات القانونية، أو أصحابها، أو ممثليهم يستخدمون نفس العنوان، أو أن الكيانات لديها مالك مشترك أو ممثل أو محام، أو في حالة الكيانات ذات الأسماء المماثلة، وما إلى ذلك).
- المعاملات التي تتم من خلال وسطاء أجانب أو أفراد غير مقيمين لأغراض ضريبية.

طرق الدفع

- المعاملات التي تنطوي على مدفوعات نقدية أو في أدوات قابلة للتداول والتي لا تذكر الدافع الحقيقي (على سبيل المثال، المسودات المصرفية)، حيث يعتبر المبلغ المتراكم مهماً بالنسبة للمبلغ الإجمالي للمعاملة.
- المعاملات التي يطلب فيها الطرف تقسيم الدفعة إلى أجزاء أصغر مع فاصل زمني قصير بينهما.
- المعاملات التي توجد فيها شكوك حول صحة المستندات المقدمة مع طلبات القروض.
- المعاملات التي يتم فيها منح قرض، أو محاولة الحصول على قرض، باستخدام الضمانات النقدية أو حيث يتم إيداع هذه الضمانات في الخارج.
- المعاملات التي يتم فيها الدفع نقداً، أو أوراقاً بنكية، أو شيكات لحاملها، أو غيرها من الأدوات المجهولة، أو حيث يتم السداد عن طريق المصادقة على شيك لطرف ثالث.
- المعاملات بأموال من دول تعتبر ملاذات ضريبية أو مناطق خطر، وفقاً لتشريعات مكافحة غسل الأموال، بغض النظر عما إذا كان العميل مقيماً في البلد أو الإقليم المعني أم لا.
- المعاملات التي يأخذ فيها المشتري ديوناً تعتبر كبيرة فيما يتعلق بقيمة العقار. قد يتم استبعاد المعاملات التي تنطوي على الحلول للرهن العقاري الممنوحة من خلال المنشآت المسجلة في الدولة.

طبيعة الصفقة

- المعاملات التي تتم في شكل عقد خاص، حيث لا توجد نية لتوثيق العقد، أو عندما يتم التعبير عن هذه النية، فإنها لا تتم بشكل نهائي.
- المعاملات التي لم تكتمل في تجاهل ظاهر لشرط عقد يعاقب المشتري بخسارة الوديعة إذا لم يتم المضي قدماً في البيع.
- المعاملات المتعلقة بنفس الممتلكات أو الحقوق التي تتبع في تتابع سريع (على سبيل المثال، الشراء والبيع الفوري للممتلكات) والتي تنطوي على زيادة أو نقصان كبير في السعر مقارنةً بسعر الشراء. يتم الدخول في المعاملات بقيمة تختلف اختلافاً كبيراً (أعلى بكثير أو أقل بكثير) عن القيمة الحقيقية للممتلكات أو تختلف بشكل ملحوظ عن قيم السوق.
- المعاملات المتعلقة بالتطوير العقاري في المناطق الحضرية عالية الخطورة، حسب تقدير الشركة (على سبيل المثال، نظراً لوجود نسبة عالية من المقيمين من أصل أجنبي، تمت الموافقة على خطة تطوير حضري جديدة، وعدد المباني قيد الإنشاء مرتفع بالنسبة لعدد السكان، إلخ).
- تسجيل بيع قطعة أرض بناء متبوعاً بتسجيل إعلان عن مبنى جديد كامل التشطيب في الموقع بفاصل زمني أقل من الحد الأدنى من الوقت اللازم لإكمال البناء، مع مراعاة خصائصه.
- تسجيل إعلان بناء جديد مكتمل من قبل شخص اعتباري غير مقيم ليس له موطن دائم يشير إلى أن أعمال البناء قد اكتملت على نفقته الخاصة دون أي تعاقد من الباطن أو توريد مواد.
- المعاملات المتعلقة بالتطوير العقاري في المناطق الحضرية عالية الخطورة بناءً على متغيرات أخرى تحددها المنشأة (على سبيل المثال، نظراً لوجود نسبة عالية من المقيمين من أصل أجنبي، تمت الموافقة على خطة تطوير حضري جديدة، وعدد المباني تحت البناء مرتفع بالنسبة لعدد السكان، وما إلى ذلك).

الملحق الأول: ملخص الإرشادات

والغرض من هذا الدليل الإرشادي هو تقديم التوجيه والمساعدة للمنشآت المالية الخاضعة للرقابة، من أجل مساعدتها على تحسين فهمها وأدائها الفعال لالتزاماتها القانونية المحددة بموجب الإطار القانوني والتنظيمي المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة	الغرض والنطاق من هذه الإرشادات	
تطبق هذه الإرشادات على جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، المرخصين و / أو الخاضعين للإشراف من قبل المصرف المركزي الواردين في الفئات التالية:	نطاق التطبيق	الغرض من هذا التوجيه (1)
- البنوك الوطنية، وفروع البنوك الأجنبية المرخصة، ومراكز الصرافة، وشركات التمويل، مزودي خدمات الدفع، مزودي خدمة الحوالة المسجلين، والمنشآت المالية المرخصة و - شركات التأمين ووكلاء التأمين ووسطاء التأمين	مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المتعلقة المعادن والأحجار الكريمة	
لا يشكل جميع تجار المعادن الثمينة والأحجار الخطر المتساوي على المنشآت المالية المرخصة. تجار المعادن الثمينة والأحجار ذات الخصائص التالية قد تكون أكثر عرضة للخطر:	مميزات تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة التي تزيد من المخاطر	فهم وتقييم مخاطر تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة (2.1)
- العمل في دول ذات لوائح متساهلة أو غير موجودة أو التي تنطوي على مخاطر عالية للجريمة والإرهاب؛ - تقديم المنتجات والخدمات - مثل بيع سبائك الذهب أو الأحجار غير المصقولة - التي تسمح للعملاء بالوصول إلى شكل من أشكال القيمة المتداولة على نطاق واسع والمستبدلة والمجهولة الهوية؛ أو - خدمة قاعدة عملاء عالية المخاطر، مثل نسبة عالية من الأشخاص المعرضين سياسياً.	الإشراف على تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة في دولة الإمارات العربية المتحدة	
يمكن لتجار المعادن الثمينة والأحجار في دولة الإمارات العربية المتحدة أن يكونوا مصنفين في الأعمال والمهن غير المالية عندما يقومون بأي معاملة نقدية واحدة أو عدة معاملات يبدو أنها مترابطة أو تساوي أكثر من 55,000 درهم إماراتي. وإذا كان الأمر كذلك، يطلب منهم تطبيق ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مثل تلك التي تستخدمها المنشآت المالية المرخصة. وتشرف عليها وزارة الاقتصاد، التي أصدرت مبادئ توجيهية للكيانات الخاضعة للإشراف تصف التزاماتها المتعلقة بالامتثال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.	غسل الأموال وتمويل الإرهاب في قطاع العقارات	
لا يشكل جميع العملاء والمعاملات المتعلقة بقطاع العقارات (في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في أي مكان آخر) خطراً متساوياً على المنشآت المالية المرخصة. قد تكون القطاعات ذات الخصائص التالية أكثر عرضة للخطر:	مميزات قطاعات العقارات التي تزيد من المخاطر	فهم وتقييم مخاطر قطاع العقارات (2.2)
- ضعف التنظيم و/ أو الإشراف على الوسطاء والوكلاء العقاريين؛ - الاستخدام الواسع النطاق للنقد لشراء العقارات؛ - انعدام الشفافية بشأن أصحاب العقارات (المستفيدين)؛ - تقديم الخدمات للأجانب، بما في ذلك برامج "التأشيرة الذهبية"؛ و - السيولة العالية وارتفاع الأسعار.	الإشراف على قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة	
وكلاء العقارات والسماسة مؤهلون للعمل والمهن غير المالية المعينة عندما يختتمون عملياتهم لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء وبيع العقارات. وعندما تكون مؤهلة، يطلب منها تطبيق ضوابط مكافحة غسل الأموال/مكافحة غسل الأموال مثل تلك التي تستخدمها المنشآت المالية المرخصة. وتشرف عليها وزارة الاقتصاد، التي أصدرت مبادئ توجيهية للكيانات الخاضعة للإشراف تصف التزاماتها المتعلقة بالامتثال لمكافحة غسل الأموال/تمويل الإرهاب.		

التخفيف من المخاطر: متطلبات المنشآت المالية المرخصة (3)	النهج القائم على المخاطر	يجب على المنشآت المالية المرخصة اتخاذ نهج قائم على المخاطر في برامج مكافحة غسل الأموال الخاصة بها وزبائنها الأفراد. وهذا يعني أنه يجب عليهم تقييم جميع العملاء، بما في ذلك تجار المعادن الثمينة والأحجار وزبائن قطاع العقارات، لتحديد درجة المخاطر الخاصة بهم. عند تقييم مخاطر تجار المعادن الثمينة والأحجار وزبائن قطاع العقارات، يجب على المنشآت المالية المرخصة أن تنظر على الأقل في العوامل التالية: - الدولة (الدول) التي يقوم فيها العميل بأعمال تجارية، بما في ذلك كل من خطر الجريمة والإرهاب بموجب الدولة، وكذلك التنظيم المعمول به بشأن تجار المعادن الثمينة والأحجار الكريمة والقطاعات العقارية؛ - المنتجات والخدمات التي يزود بها العميل لعملائه؛ - قاعدة عملاء العميل؛ - جودة عناصر التحكم في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للعميل، حيث توجد.
	لجميع العملاء، بما في ذلك تجار المعادن الثمينة والأحجار وزبائن قطاع العقارات، يجب على المنشآت المالية المرخصة إجراء العناية الواجبة للعملاء مع المكونات التالية:	
	تعريف العميل: غالبا ما يكون تجار المعادن الثمينة والأحجار وزبائن قطاع العقارات من الشركات، ويجب على المنشآت المالية المرخصة التأكد من حصول عملائها على التراخيص المطلوبة.	
	تحديد المستفيدين الحقيقيين: غالبا ما يكون تجار المعادن الثمينة والأحجار وزبائن قطاع العقارات أشخاص اعتباريين. بالنسبة لجميع العملاء من الأشخاص الاعتباريين، يجب على المنشآت المالية المرخصة تحديد جميع الأفراد الذين لديهم، فرديا أو مشتركا، مصلحة ملكية مسيطرة في الشخص الاعتباري بنسبة 25٪ أو أكثر. إذا لم يتم تحديد أي فرد، يجب على المنشأة المالية تحديد الشخص (الأفراد) الذين يشغلون مناصب الإدارة العليا داخل العميل الشخص الاعتباري.	
	فهم الغرض من الحساب وطبيعة أعمال العميل: إن الغرض من الحساب وطبيعة أعمال العميل هي محركات حاسمة للمخاطر بالنسبة لتجار المعادن الثمينة والأحجار الثمينة وزبائن قطاع العقارات. يجب على المنشآت المالية المرخصة أن تفهم تماما كيف يجني عملائها المال وأنواع المعاملات التي يتوقعون تنفيذها من خلال حساب المنشأة المالية. كما أنها تسعى لفهم الأعمال التجارية للعميل، يجب على المنشآت المالية المرخصة جمع جميع المعلومات اللازمة لتقييم مخاطر العملاء.	
	تنفيذ المراقبة المستمرة: يجب على المنشآت المالية المرخصة لجميع العملاء التأكد من أن معلومات العميل في الملف محدثة ودقيقة، وأن تكون أنشطة العميل متوافقة مع التوقعات المحددة في الإعداد. إذا لم يكن الأمر كذلك، فقد يحتاج تصنيف مخاطر العملاء إلى تغيير.	
	الاعتبارات الخاصة لمعاملات العقارات: ستكون العديد من المعاملات المتعلقة بقطاع العقارات بين أشخاص ليسوا هم أنفسهم أعضاء في القطاع. يجب على المنشآت المالية المرخصة أن تبذل العناية الواجبة على جميع المعاملات التي تخرج عن الملف السلوكي العادي للعميل. إذا اكتشفت المنشآت المالية المرخص لها أن المعاملة تتعلق بشراء أو بيع العقارات، فقد يكون من الضروري إجراء العناية الواجبة الإضافية.	
	بالنسبة للعملاء من جميع الأنواع، يجب على المنشآت المالية المرخصة الإبلاغ عن أي سلوك تشبه بشكل معقول في أنه قد يكون مرتبطا بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو جريمة جنائية. يرجى الرجوع إلى إرشادات المصرف المركزي بشأن الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة للحصول على مزيد من المعلومات.	
الحوكمة والتدريب		وينبغي دعم التدابير التي نوقشت أعلاه ببرنامج أكبر للمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع ترتيبات حوكمة فعالة، بما في ذلك موظف امتثال مخول بما فيه الكفاية، وتدريب يقوم بتتقيف موظفي المنشأة المالية التابعة للهيئة بشأن مخاطر هذه القطاعات.