



مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة
المبادئ التوجيهية للشركات والمهنيين غير المالية المحددة - إرشادات تكميلية
لوكلاء ووسطاء العقارات

مارس 2026



جدول المحتويات

3	1- مقدمة
3	1-1 الغرض والنطاق
4	2-1 نطاق التطبيق
4	3-1 الوضع القانوني
5	2- التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لوكلاء ووسطاء العقارات
5	1-2 نظرة عامة
6	2-2 الاعتبارات الرئيسية الخاصة بالقطاع
7	3- القطاع وسياق المخاطر
7	1-3 دور وكلاء ووسطاء العقارات
8	2-3 التوافق مع نتائج المخاطر الوطنية والقطاعية
8	3-3 طبيعة ونوع العمل
9	4-3 طبيعة ونوع المعاملة
9	4- العناية الواجبة والمراقبة المستمرة
9	1-4 الغرض من تدابير العناية الواجبة بالعملاء وتطبيقها
10	2-4 إنشاء علاقة عمل
11	3-4 التحقق من المالك المستفيد ومصدر الأموال
12	4-4 المراقبة المستمرة وحفظ السجلات
13	5-4 التحديات القطاعية الشائعة وأفضل الممارسات
13	1-5-4 التحديات القطاعية الشائعة
14	2-5-4 أفضل الممارسات القطاعية
15	5- التصنيفات
16	6- مؤشرات الخطر لوكلاء ووسطاء العقارات
16	1-6 سلوك العميل
17	2-6 سلوك المعاملات
19	3-6 المخاطر الجغرافية
19	7- التزامات الإبلاغ لوكلاء ووسطاء العقارات
19	1-7 تقرير حول النشاط العقاري
20	8- دراسة الحالة
25	9- الخاتمة واعتبارات المخاطر على مستوى القطاع
25	10- مسرد المصطلحات



1- مقدمة

بموجب إطار مكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في دولة الإمارات العربية المتحدة، يُعرّف وكلاء ووسطاء العقارات على أنهم من الأعمال والمهنة غير المالية المحددة عندما يبرمون عمليات لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء وبيع العقارات. وقد ورد هذا التعريف في قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، ويتماشى مع توصيات مجموعة العمل المالي التي حددت قطاع العقارات باعتباره قطاعاً عالي التعرض لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وذلك بسبب القيم المرتفعة للمعاملات، والحركة العابرة للحدود للأموال، وطبيعة وهياكل الملكية المعقدة. إضافةً إلى التكرار الكبير لمشاركة أطراف ثالثة.

ونتيجةً لهذا التصنيف، يلزم على وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق التدابير والضوابط المناسبة لمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب ومكافحة تمويل انتشار الأسلحة، بما يتناسب مع المخاطر المرتبطة بأنشطتهم. وتمتد هذه التدابير إلى ما هو أبعد من مجرد تسهيل المعاملات العقارية تجاريًا، إذ تهدف إلى دعم عمليات التحديد والتقييم والتخفيف والإبلاغ بشكل فعال عن مخاطر غسل الأموال، وتمويل الإرهاب، وتمويل انتشار الأسلحة، وذلك وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة والمتطلبات التنظيمية.

1-1 الغرض والنطاق

يهدف هذا الدليل التكميلي إلى توفير التوجيه والمساعدة للجهات الخاضعة للتنظيم ضمن قطاع العاملين في الأنشطة العقارية، يشمل ذلك الوكلاء والوسطاء، وذلك لدعم التحديد والتقييم والتخفيف والإبلاغ بشكل فعال عن الأنشطة والمعاملات المرتبطة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. وفي حين أصدرت وزارة الاقتصاد والسياحة دليلاً شاملاً لمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب ومكافحة تمويل انتشار الأسلحة للأعمال والمهنة غير المالية المحددة، فإن هذه الوثيقة تهدف إلى استكمال ذلك الإطار من خلال التركيز على خصائص المخاطر ونقاط الضعف والأنماط المتعلقة بقطاع العقارات بشكل خاص، كما تحدد التدابير العملية اللازمة لتعزيز الالتزامات ومستويات الامتثال، كما يهدف أيضاً إلى مساعدة القطاع على تحسين تحديد وتقييم وتخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، بهدف تعزيز تطبيق متسق ومتناسب وقائم على المخاطر عبر القطاع.

يستند هذا الدليل التكميلي إلى المبادئ والالتزامات الواردة والمحددة في إرشادات مكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب ومكافحة تمويل انتشار الأسلحة الخاصة بالأعمال والمهنة غير المالية المحددة الصادرة عن وزارة الاقتصاد والسياحة، ويدعمه ما ورد في نتائج التقييم الوطني للمخاطر في دولة الإمارات العربية المتحدة والتقييم القطاعي للمخاطر.

وقد حددت هذه التقييمات قطاع العقارات باعتباره معرضاً بشكل خاص للاستغلال من قبل غاسلي الأموال وممولي الإرهاب، نظراً لطبيعة وقيمة المعاملات العقارية. وبناءً على ذلك، يقدم هذا الدليل توجيهات إضافية خاصة بالقطاع لتمكين وكلاء ووسطاء العقارات من تحديد هذه المخاطر وتقييمها والتخفيف منها بما يتناسب مع أنشطتهم التجارية.

ستقدم الأقسام التالية إرشادات أكثر تفصيلاً وخاصة بالقطاع لوكلاء ووسطاء العقارات. وتوضح هذه الأقسام عوامل المخاطر الرئيسية التي تم تحديدها من خلال التقييم الوطني للمخاطر في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتشرح التدابير المطلوبة لتطبيق إجراءات العناية الواجبة بالعملاء والمراقبة المستمرة، كما تسلط الضوء على الأنماط الشائعة والمؤشرات التحذيرية التي يمكن أن تدل على احتمالية أنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.

كما يتضمن الدليل دراسات حالة توضيحية مستمدة من خبرات القطاع لدعم الفهم والتطبيق العملي. وتهدف هذه العناصر مجتمعة إلى تعزيز الوعي، وتقوية ممارسات الامتثال، ودعم المساهمة الفعالة لوكلاء ووسطاء العقارات في الإطار الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة لمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب ومكافحة تمويل انتشار الأسلحة.



تتوافق هذه التوقعات مع إطار القانون واللوائح المعمول به، وتهدف إلى استكمالها. لا تهدف هذه الإرشادات التكميلية إلى الحد من أو استبدال أو التأثير بأي شكل من الأشكال على قابلية تطبيق التعاميم أو الإشعارات أو المذكرات أو المراسلات أو غيرها من أشكال التوجيه أو التغذية الراجعة (سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة) التي قد تنشرها دورياً أي جهة مختصة فيما يتعلق بالكيانات الخاضعة للتنظيم ضمن نطاق اختصاصها، أو أي كيان محدد خاضع للتنظيم.

يجب على وكلاء ووسطاء العقارات الرجوع إلى المبادئ التوجيهية الشاملة بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة والامتثال لها. لا تكرر هذه الإرشادات التكميلية أحكام المبادئ التوجيهية الشاملة، بل تقدم توقعات خاصة بالقطاع، وعوامل المخاطر، واعتبارات عملية ذات صلة بالخصائص الفريدة لهذا القطاع. يجب تطبيق المتطلبات العامة الواردة فيما جنباً إلى جنب مع الإرشادات الإضافية الخاصة بالقطاع والموضحة هنا، باستخدام نهج قائم على المخاطر يتناسب مع النشاط التجاري.

وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من أن هذه الوثيقة تقدم إرشادات عامة بشأن التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، فإن جميع متطلبات التشغيل والإجراءات والتنفيذ تظل خاضعة للمبادئ التوجيهية المعمول بها الصادرة عن المكتب التنفيذي للرقابة ومنع الانتشار النووي.

ينبغي على وكلاء ووسطاء العقارات الرجوع إلى المبادئ التوجيهية الكاملة لهيئة الرقابة ومنع الانتشار الصادرة عن المكتب التنفيذي للرقابة ومنع الانتشار، والتي تُفصل التزاماتهم بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (74) لسنة 2020، بما في ذلك متطلبات الفحص والتجميد والإبلاغ المتعلقة بالأشخاص أو الكيانات المدرجة. كما ينبغي على الكيانات العاملة في قطاع وكالة ووساطة العقارات الرجوع إلى الإرشادات الخاصة بمؤسسات تمويل مكافحة الانتشار، والشركات والمهن غير المالية المدرجة، ومقدمي خدمات الأصول الافتراضية، والإرشادات الخاصة بتقييم المخاطر المؤسسية لتمويل الانتشار الصادرة عن المكتب التنفيذي للرقابة ومنع الانتشار، وذلك لفهم الالتزامات المتعلقة بتدابير تمويل مكافحة الانتشار، ولإدراج مخاطر تمويل الانتشار في تقييم مخاطر أعمالهم.

يُشترط أن يكون وكلاء ووسطاء العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة حاصلين على ترخيص. وتتولى دوائر الأراضي أو بلدية كل إمارة والمناطق الحرة التجارية مسؤولية منح التراخيص في المناطق البرية والمناطق الحرة التجارية؛ بينما تقوم هيئة تنظيم الخدمات المالية وهيئة دبي للخدمات المالية بترخيص وكلاء العقارات في المناطق الحرة المالية.

يُدرج وكلاء ووسطاء العقارات العاملون في دولة الإمارات العربية المتحدة ضمن نطاق الأنشطة والمهن غير المالية المحددة عندما يقومون بإبرام أو تسهيل المعاملات نيابةً عن عملائهم المتعلقة بشراء أو بيع العقارات. وفي هذا الإطار، يخضعون لالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المطبقة على هذه الفئة ضمن الإطار القانوني والتنظيمي في دولة الإمارات. ويجب أن يكون تطبيق متطلبات الامتثال متناسباً مع طبيعة ونطاق وتعقيد الخدمات المقدمة، كما يُتوقع من وكلاء ووسطاء العقارات تقييم مدى تعرضهم للمخاطر عبر كامل الأنشطة التي يضطلعون بها فيما يتعلق بالمعاملات العقارية.

تشمل الأنشطة التي يقوم بها عادةً وكلاء ووسطاء العقارات تسويق العقارات، والتفاوض على شروط البيع والشراء، وتسهيل معاملات العقارات بين المشتري والبائع. وبحسب نموذج أعمالهم وطبيعة العلاقة التعاقدية، قد يشاركون أيضاً في تنسيق ترتيبات الدفع، والتعامل مع أو الإشراف على مبالغ التأمين (الودائع) وفقاً للاتفاقات التعاقدية، والعمل كوسطاء بين العملاء والمطورين ومؤسسات التمويل.

2-1 نطاق التطبيق

ما لم يُنص على خلاف ذلك، تسري هذه الإرشادات التكميلية على جميع الكيانات الخاضعة للتنظيم ضمن قطاع وكالة ووساطة العقارات، وأعضاء مجالس إدارتها، وإداراتها، وموظفيها، سواءً أكان مقرها أو عاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمناطق الحرة



المعنية، سواءً أكانت تربطها علاقة عمل مع عميل، أو المشاركة في أي من الأنشطة المالية و/أو المعاملات، أو أنشطة التجارة و/أو الأعمال الموضحة في المادتين (2) و(3) من قرار مجلس الوزراء رقم (134) لسنة 2025 بشأن اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (10) لسنة 2025 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.

3-1 الوضع القانوني

تُعد هذه الإرشادات التكميلية أداة عملية لمساعدة الكيانات الخاضعة للتنظيم على التنفيذ الفعال لتدابير مكافحة الجريمة ذات الصلة، ويُقصد قراءتها بالتزامن مع القوانين وقرارات مجلس الوزراء واللوائح والأحكام التنظيمية السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، لا يُعد هذا التوجيه تشريعاً أو لائحةً إضافية، ولا يُقصد به إرساء سوابق قانونية أو تنظيمية أو قضائية. وتُذكر الجهات الخاضعة للتنظيم بأن هذا الدليل التكميلي لا يحل محل أي ملغى أو أي متطلبات قانونية أو تنظيمية أو التزامات تشريعية. في حال وجود أي تعارض بين هذا التوجيه والأطر القانونية أو التنظيمية السارية حالياً، يُعتد بالأطر الأخيرة. وعلى وجه التحديد، لا ينبغي تفسير أي شيء في هذا الدليل التكميلي على أنه يُقدم أي ضمان صريح أو ضمني بأن السلطات الرقابية أو غيرها من السلطات المختصة ستؤجل أو تتنازل أو تمتنع عن ممارسة صلاحياتها التنفيذية أو القضائية أو العقابية في حال مخالفة القوانين أو اللوائح أو القرارات التنظيمية السارية.

هذا الدليل التكميلي، وأي قوائم و/أو أمثلة واردة فيه، ليست شاملة ولا تُقيد التدابير التي يجب على الجهات الخاضعة للتنظيم اتخاذها للوفاء بالتزاماتها القانونية بموجب الإطار القانوني والتنظيمي الساري حالياً. لذا، لا ينبغي اعتبار هذا الدليل التكميلي بمثابة استشارة قانونية أو تفسير قانوني. يتعين على الجهات الخاضعة للتنظيم إجراء تقييماتها الخاصة لكيفية الوفاء بالتزاماتها القانونية، وعليها طلب المشورة القانونية أو المهنية إذا كانت غير متأكدة من تطبيق الأطر القانونية أو التنظيمية على ظروفها.

التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لوكلاء ووسطاء العقارات

2- التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لوكلاء ووسطاء العقارات

1-2 نظرة عامة

يُعد وكلاء ووسطاء العقارات، كما هو مُعرّف في المادة (3) من قرار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، من الأنشطة والمهن غير المالية المحددة عندما يباشرون عمليات نيابةً عن العملاء تتعلق بشراء أو بيع العقارات. وتخضع هذه الجهات لقانون دولة الإمارات في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وللقرار الصادر عن مجلس الوزراء في هذا الشأن، كما يُطلب منها تنفيذ إطار عمل شامل قائم على نهج المخاطر لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وذلك تحت إشراف وزارة الاقتصاد والسياحة.

الهدف من هذه الالتزامات هو منع استغلال قطاع العقارات في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار الأسلحة، وضمان الشفافية الكاملة في المعاملات وملكية المستفيد الحقيقي. وتشمل الالتزامات الرئيسية ما يلي:

• تقييم المخاطر

- إجراء تقييمات دورية على مستوى الكيان للمخاطر المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وبما يتوافق مع طبيعة معاملات العقارات.
- مراعاة عوامل مثل نوع العميل، ومصدر الأموال، وطبيعة المعاملات، والمواقع الجغرافية ذات الصلة عند تقييم المخاطر.
- استخدام نتائج تقييمات المخاطر لوضع سياسات وإجراءات على مستوى الكيان بأكمله.



- السياسات والإجراءات والضوابط الداخلية
 - وضع وتوثيق سياسات وإجراءات داخلية للحد من أي مخاطر يتم تحديدها تتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.
 - يجب أن تغطي الإجراءات عمليات استقطاب العملاء، والتحقق من الهوية، والمراقبة المستمرة، والإبلاغ عن المعاملات المشبوهة، وتدريب الموظفين، وحفظ السجلات، وتعيين مسؤول امتثال مستقل.
 - يجب مراجعة السياسات وتحديثها بانتظام لتعكس أي مخاطر مستجدة أو متطلبات تنظيمية أو معايير دولية.
- العناية الواجبة تجاه العملاء والمراقبة المستمرة.
 - التحقق من هوية جميع العملاء، والمستفيدين الحقيقيين، والأطراف المقابلة ذات الصلة قبل إنشاء علاقة عمل.
 - تنفيذ إجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء، والعناية الواجبة المعززة، والعناية الواجبة المبسطة، وذلك وفقاً لتصنيف مخاطر العميل أو المعاملة.
 - يجب تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة على العملاء والمعاملات عالية المخاطر، مثل المدفوعات النقدية الكبيرة، والمعاملات عبر الحدود، أو الأشخاص البارزين سياسياً.
 - إجراء مراقبة مستمرة لجميع علاقات العملاء والمعاملات، وتحديث بيانات العملاء بشكل دوري.
- الإبلاغ عن المعاملات والأنشطة المشبوهة.
 - تنفيذ الآليات اللازمة لتحديد وكشف أي معاملات غير اعتيادية أو مشبوهة.
 - الإبلاغ فوراً عن أي معاملة أو نشاط مشبوه يتم تحديده إلى السلطات المختصة (وحدة المعلومات المالية). ويجب تقديم جميع المستندات والمعلومات ذات الصلة مع تجنب إفشاء المعلومات أو إثارة شكوك العميل.
- الحكومة والإشراف.
 - إنشاء إطار حوكمة واضح يتضمن تحديد أدوار ومسؤوليات الإدارة العليا والموظفين.
 - تعيين مسؤول امتثال مخصص وكفاء ومستقل، يكون مسؤولاً عن ضمان تنفيذ والالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.
- حفظ السجلات.
 - الاحتفاظ بسجلات شاملة لجميع المعاملات، وإجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء، وتقييمات المخاطر، وأنشطة الامتثال الداخلية.
 - ضمان إتاحة السجلات للمراجعة من قبل الجهات الرقابية، والاحتفاظ بها للمدة التي يحددها القانون.
- الامتثال للعقوبات المالية المستهدفة.
 - تطبيق إجراءات لمنع أي معاملة مع الأفراد أو الكيانات الخاضعة للعقوبات.
 - يجب فحص العملاء والمعاملات بانتظام وفقاً لقوائم الإرهاب في دولة الإمارات العربية المتحدة وقائمة العقوبات الموحدة لمجلس الأمن التابع للأمم المتحدة كحد أدنى.
- التدريب والتوعية.
 - يجب على الكيانات التأكد من حصول الموظفين المعنيين على تدريب منتظم ومحدد في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، بما يتناسب مع أدوارهم ومسؤولياتهم.
 - يجب أن تغطي برامج التدريب المخاطر الخاصة بالقطاع، والأنماط المستجدة، والإجراءات الداخلية، والتزامات الإبلاغ، مع تحديثها عند الضرورة.



2-2 اعتبارات رئيسية خاصة بالقطاع

يتطلب تطبيق تدابير الامتثال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في قطاع العقارات من الكيانات تجاوز الامتثال العام وتكييف ضوابطها مع طبيعة القطاع ومعاملات العقارات. وعلى الرغم من أن المتطلبات الأساسية الواردة في القسم (2.1) تنطبق على جميع الأنشطة والمهن غير المالية المحددة، فإن طبيعة معاملات العقارات—ولا سيما ارتفاع قيمتها، واحتمال تعقيدها، وكثرة مشاركة أطراف ثالثة فيها—تستدعي التركيز المعزز على بعض الجوانب الجوهرية الخاصة بالقطاع، وذلك لحماية نزاهة السوق وضمان الامتثال لإطار دولة الإمارات لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.

شفافية الملكية

يُطلب من وكلاء ووسطاء العقارات اتخاذ تدابير معقولة لتحديد والتحقق من هوية الأشخاص الطبيعيين الذين يملكون أو يتحكمون فعليًا في العقار أو في الكيان المرتبط بالمعاملة. ويشمل ذلك فهم وتوثيق هياكل الملكية والسيطرة عندما تُستخدم أشخاص اعتبارية أو ترتيبات قانونية أو أدوات أخرى. ويجب إيلاء اهتمام خاص للهياكل المعقدة أو متعددة الطبقات، أو الكيانات الأجنبية، أو الترتيبات التي تتضمن أطرافًا صورية أو وسطاء. ويُعد ضمان شفافية المستفيد الحقيقي من الضوابط الأساسية لمنع إساءة استخدام معاملات العقارات لإخفاء الملكية أو السيطرة، ودعم قدرة السلطات المختصة على تتبع الأصول والتحقق في الجرائم المالية المحتملة.

التحقق من مصدر الأموال ومصدر الثروة

في كل معاملة عقارية، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات اتخاذ الخطوات المناسبة للتحقق من أن الأموال المستخدمة في المعاملة مشروعة ومتوافقة مع ملف العميل المعروف وقدرته المالية. ويتطلب ذلك الحصول على معلومات كافية، وعند الاقتضاء، مستندات داعمة لفهم كل من المصدر المباشر للأموال المستخدمة في المعاملة، وكذلك المصدر الأوسع لثروة العميل. ويجب تطبيق تدقيق معزز في الحالات عالية المخاطر، بما في ذلك المعاملات عالية القيمة، أو هياكل الملكية المعقدة، أو الحالات التي تتضمن عناصر عبر الحدود. ويسهم التحقق الفعال في تقليل مخاطر إدخال عائدات غير مشروعة إلى القطاع العقاري والنظام المالي.

المراقبة القائمة على المخاطر للمعاملات وعلاقات العملاء

لا يقتصر الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في قطاع العقارات على إجراءات الفحص الأولية عند استقطاب العميل، بل يجب أن يمتد لما بعد ذلك. ويُتوقع من وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق مراقبة مستمرة قائمة على المخاطر طوال دورة المعاملة، وعند الاقتضاء، خلال علاقة العمل بأكملها. ويشمل ذلك الانتباه إلى التغيرات غير المعتادة في أنماط المعاملات، أو ترتيبات الملكية، أو طرق الدفع، أو سلوك العملاء، وتحديث معلومات العميل عند حدوث تغييرات جوهرية. وتضمن المراقبة المستمرة القائمة على المخاطر الكشف المبكر عن أي إساءة استخدام محتملة لقطاع العقارات والتعامل معها بالشكل المناسب.

دمج الامتثال

لكي تكون التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة فعالة، يجب دمجها في العمليات اليومية للجهات العاملة في القطاع العقاري، بدلاً من التعامل معها باعتبارها مجرد متطلب تنظيمي. ويشمل ذلك وضع ترتيبات حوكمة واضحة، وتعيين مسؤول امتثال مؤهل، مع ضمان وجود خطوط مساءلة واضحة تجاه الإدارة العليا، وتوفير تدريب منظم ومخصص بحسب الدور الوظيفي للموظفين بشأن التزاماتهم ومخاطر القطاع. ويساهم دمج اعتبارات الامتثال ضمن ممارسات الأعمال في الكشف المبكر عن المخاطر، والتطبيق المتسق للضوابط، وتعزيز المساءلة على جميع مستويات المؤسسة.



التعاون مع السلطات المختصة.

يؤدي وكلاء ووسطاء العقارات دورًا مهمًا في دعم الجهود الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. ويشمل ذلك الاحتفاظ بسجلات واضحة وسهلة الوصول ودقيقة، تُمكن الجهات المختصة من إعادة بناء المعاملات وتتبع الملكية والأموال عند الحاجة. كما يتضمن ذلك الإبلاغ في الوقت المناسب وبشكل دقيق عن أي معاملات أو أنشطة مشبوهة إلى وحدة المعلومات المالية في دولة الإمارات وفقًا للمتطلبات القانونية والتنظيمية المعمول بها. ويسهم التعاون الفعال في تعزيز الكفاءة الشاملة لإطار دولة الإمارات لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.

يُعرض وكلاء ووسطاء العقارات الذين لا يطبقون تدابير كافية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة شركائهم والقطاع بشكل أوسع لمخاطر جسيمة، وقد يواجهون إجراءات رقابية، بما في ذلك الغرامات المالية وغيرها من تدابير الإنفاذ. ومن خلال الالتزام بالمتطلبات المنصوص عليها في قانون دولة الإمارات والإرشادات الصادرة عن وزارة الاقتصاد والسياحة، يسهم وكلاء ووسطاء العقارات في حماية سوق العقارات، والوفاء بالالتزامات الدولية لدولة الإمارات، وتعزيز الثقة في شفافية ونزاهة القطاع.

3- القطاع وسياق المخاطر

يؤدي وكلاء ووسطاء العقارات دورًا حاسمًا في الاكتشاف المبكر لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المرتبطة بقطاع العقارات. وتتميز معاملات العقارات بطبيعة خاصة، إذ غالبًا ما تكون عالية القيمة، وتشمل أطرافًا عبر الحدود، وهياكل ملكية معقدة، مما يجعل القطاع أكثر عرضة لمخاطر إساءة الاستخدام في حال عدم تطبيق الضوابط المناسبة بشكل فعال. لذلك يتطلب تحديد المخاطر بشكل فعال فهمًا واضحًا لكيفية محاولة الجهات غير المشروعة استغلال معاملات العقارات لإخفاء مصدر العائدات الإجرامية أو ملكيتها أو حركة تلك الأموال.

يبدأ تحديد المخاطر بشكل فعال من خلال إجراء تقييم منظم لعوامل المخاطر الخاصة بالقطاع على مستوى الكيان وعلى مستوى المعاملة. وعلى مستوى الكيان، يشمل ذلك النظر في طبيعة نموذج الأعمال، وملفات العملاء، وقنوات تقديم الخدمة، ومدى التعرض لشرائع عملاء أو ولايات قضائية عالية المخاطر. أما على مستوى المعاملة، فتشمل العوامل ذات الصلة نوع وقيمة العقار، والغرض من المعاملة وهيكلها، وطرق الدفع المستخدمة، وترتيبات الملكية، ومشاركة أطراف ثالثة. ويساعد فهم كيفية تفاعل هذه العوامل على تمكين وكلاء ووسطاء العقارات من التعرف على الحالات التي قد تبدو فيها المعاملات مشروعة لكنها تنطوي على مخاطر مرتفعة لغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار الأسلحة، واتخاذ التدابير الوقائية أو التخفيفية المناسبة.

علاوة على ذلك، يجب أن يكون فهم المخاطر متسقًا مع النتائج الوطنية والدولية. وعلى وجه الخصوص، يتعين على وكلاء ووسطاء العقارات أخذ نتائج التقييم الوطني للمخاطر والتقييم القطاعي للمخاطر، وأي إرشادات أو تميمات صادرة عن وزارة الاقتصاد والسياحة أو الجهات المختصة الأخرى، في الاعتبار. وتُبرز هذه المصادر نقاط الضعف المتكررة في القطاع، بما في ذلك استخدام هياكل ملكية معقدة أو غير شفافة، والاعتماد على النقد أو المدفوعات عبر أطراف ثالثة، والتدفقات عبر الحدود التي تفتقر إلى مبرر اقتصادي أو قانوني واضح. ويسمح دمج مؤشرات المخاطر هذه في السياسات والإجراءات الداخلية للكيان ومنهجيات تقييم مخاطر العملاء بتطبيق تدابير تخفيف أكثر استهدافًا وفعالية.

يشكلّ الفهم القوي لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة الأساس الذي يقوم عليه إطار فعال لمكافحة هذه الجرائم في قطاع العقارات. فهو يمكن وكلاء ووسطاء العقارات من تطبيق تدابير العناية الواجبة بشكل متناسب، وتركيز جهود المراقبة على المجالات الأعلى خطورة، وضمان التصعيد والإبلاغ في الوقت المناسب عند ظهور أي مخاوف. ومن خلال تحديد المخاطر بشكل فعال، يسهم القطاع بشكل مباشر في حماية نزاهة وشفافية السمعة الدولية لسوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

1-3 دور وكلاء ووسطاء العقارات.



يحتل وكلاء ووسطاء العقارات موقعًا محوريًا كجهات رقابية داخل سوق العقارات، ويؤدون دورًا أساسيًا في حماية القطاع من إساءة استخدامه في غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. وتمنحهم هذه المكانة رؤية مباشرة لتدفقات الأموال، وهويات الأطراف المشاركة في المعاملات، وهيكل ترتيبات الملكية، والغرض من المعاملات وهيكلها، وفي كثير من الحالات، طرق تمويل أو تسوية معاملات العقارات.

وبحسب طبيعة العلاقة التعاقدية، قد يعمل وكلاء ووسطاء العقارات نيابةً عن المشتريين أو البائعين أو كليهما، وقد يشاركون في تسويق العقارات، وتسهيل المفاوضات، وتنسيق المستندات التعاقدية، والتواصل مع المطورين، والمؤسسات المالية، والموثقين، أو غيرهم من المهنيين من الأطراف الثالثة. كما قد يقومون بدور ائتماني أو وصائي أو إداري فيما يتعلق بنقل أو تسليم و/أو تسجيل مختلف الأدوات المالية أو الأوراق المالية أو السندات أو صكوك الملكية أو غيرها من المستندات والمعلومات المرتبطة بالمعاملات العقارية. ويؤثر نطاق وطبيعة هذه الأدوار بشكل مباشر على مستوى التعرض لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وعلى الالتزامات المقابلة لمكافحة هذه الجرائم التي تنطبق عليهم.

وبالنظر إلى هذا الدور الوسيط، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات التحلي باليقظة وممارسة الحكم المهني في تحديد مؤشرات الخطر التي قد تدل على احتمال إساءة استخدام قطاع العقارات لأغراض غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار الأسلحة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كانت المعاملات متسقة مع ملف العميل المعروف، والغرض المعلن من المعاملة، والسياق الاقتصادي العام. كما أن فهم نطاق عمل الوسطاء والوكلاء، سواء كوسطاء أو ميسرين أو مستشارين، يُعد أمرًا أساسيًا لتحديد المستوى المناسب من العناية الواجبة تجاه العملاء، والمراقبة، والضوابط الداخلية المطلوبة، وذلك من أجل منع إساءة استخدام قطاع العقارات والمساهمة في الحفاظ على نزاهته وشفافيته وسمعته.

2-3 التوافق مع نتائج المخاطر الوطنية والقطاعية

يجب أن تكون عملية تحديد وتقييم وتخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في قطاع العقارات مرتبطة مباشرة بنتائج التقييم الوطني للمخاطر والتقييم القطاعي للمخاطر للأنشطة والمهن غير المالية المحددة. وتوفر هذه التقييمات فهمًا قائمًا على الأدلة للتهديدات ونقاط الضعف الرئيسية في القطاع، وتحدد المجالات التي تتطلب ضوابط معززة. يُحدد التقييم الوطني للمخاطر قطاع العقارات باعتباره مجالًا مستمرًا للقلق نظرًا لتعرضه للمعاملات عالية القيمة، والاستثمارات والمشتريات عبر الحدود، وهياكل الملكية المعقدة التي قد تُخفي هوية المستفيدين الحقيقيين. وقد تم تحديد مستوى المخاطر الكامنة في القطاع على أنه مرتفع، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى جاذبية العقارات كوسيلة لإدخال العائدات غير المشروعة إلى السوق. كما يسلط التقييم الوطني للمخاطر الضوء على استخدام الوسطاء مثل الوكلاء والسماسرة، والمدفوعات عبر أطراف ثالثة كأنماط متكررة مرتبطة بإخفاء الأموال أو إخفاء هوية المستفيد الحقيقي.

وتؤكد نتائج التقييم القطاعي للمخاطر هذه الملاحظات، حيث تشير إلى أن وكلاء ووسطاء العقارات غالبًا ما يعملون ضمن هياكل معاملات تشمل عدة أطراف ووسطاء ولايات قضائية متعددة. وقد تحد هذه الترتيبات من مستوى الرؤية بشأن المصدر النهائي للأموال أو المستفيد الحقيقي. بالإضافة إلى ذلك، حدد التقييم القطاعي للمخاطر بعض نقاط الضعف في الضوابط التي يجب تعزيزها للحد من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة وزيادة الشفافية في القطاع، بما في ذلك عدم الاتساق في تطبيق إجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء، وضعف التدقيق على الأشخاص البارزين سياسيًا، ووجود فجوات في المراقبة المستمرة للعملاء غير الحاضرين شخصيًا أو العملاء الأجانب.



في ضوء نتائج التقييم الوطني للمخاطر والتقييم القطاعي للمخاطر، يُتوقع من وكلاء ووسطاء العقارات مواءمة أطر تقييم المخاطر الداخلية لديهم لضمان الاتساق مع الاستراتيجية الشاملة لدولة الإمارات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. ويجب أن يشمل هذا المواءمة، كحد أدنى:

- دمج النتائج ذات الصلة الواردة في التقييم الوطني للمخاطر والتقييم القطاعي للمخاطر ضمن تقييم المخاطر على مستوى المؤسسة ومنهجيات تصنيف مخاطر العملاء.
 - تطبيق تدقيق مشدد على المعاملات التي تتضمن أشخاصًا اعتباريين أجنب، أو هياكل خارجية، أو ترتيبات تمويل عبر الحدود.
 - تحديد ومعالجة المؤشرات التحذيرية المتعلقة بالمعاملات أو السلوكيات، مثل عمليات إعادة البيع السريعة، وعمليات الشراء التي تتطلب دفع مبالغ نقدية كبيرة، أو التناقضات بين ملف تعريف العميل وقيمة العقار أو الغرض منه، وضمان تصعيد هذه المؤشرات والإبلاغ عنها وفقًا للسياسات الداخلية والتزامات الإبلاغ المعمول بها.
- من خلال دمج هذه النتائج الوطنية والقطاعية ضمن أطر إدارة مخاطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، يمكن لوكلاء ووسطاء العقارات ضمان أن تكون ضوابطهم متناسبة وقائمة على المخاطر، وقادرة على الاستجابة، ومتسقة مع الاستراتيجية الأوسع لدولة الإمارات في هذا المجال. كما يدعم هذا النهج الهدف العام لوزارة الاقتصاد والسياحة المتمثل في ضمان إسهام الأنشطة والمهن غير المالية المحددة بفعالية في الجهود الوطنية لحماية نزاهة القطاعين المالي وغير المالي في دولة الإمارات، والحفاظ على مكانتها كمركز عالمي شفاف وآمن وموثوق للاستثمار.
- 3-3 طبيعة ونوع العميل.

تتميز قاعدة العملاء في قطاع العقارات في دولة الإمارات بالتنوع، وتشمل الأفراد، والشركات، والكيانات الاستثمارية، والعملاء الأجانب الذين يشتركون من خلال وسطاء أو هياكل قانونية. وتمثل كل فئة من فئات العملاء مستوى مختلفًا من المخاطر يجب تقييمه وفقًا لنهج قائم على المخاطر.

قد تؤدي المعاملات التي تتضمن كيانات أجنبية، أو أشخاصًا اعتباريين، أو هياكل خارجية إلى زيادة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، لا سيما عندما تكون سلاسل الملكية معقدة أو عندما تكون هوية المستفيد الحقيقي النهائي غير واضحة. وبالمثل، فإن العلاقات التي تشمل أشخاصًا بارزين سياسيًا، أو عملاء مرتبطين بولايات قضائية عالية المخاطر، أو عملاء يعملون من خلال أطراف صورية أو أطراف ثالثة، قد تتطلب تدقيقًا معززًا. ويجب على الوكلاء والوسطاء تحديد مستوى العناية الواجبة الذي سيُطبق على العميل والمعاملة استنادًا إلى مستوى المخاطر المرتبطة بها.

عند تقييم مخاطر العملاء، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات مراعاة الغرض من المعاملات، سواء كانت للاستخدام الشخصي، أو الاستثمار، أو إعادة البيع، أو كجزء من نشاط تجاري أو أعمال أوسع. بالإضافة إلى ذلك، قد تشير وتيرة المعاملات، وسرعة التنفيذ المطلوبة، وأنماط التمويل — مثل المدفوعات المقطوعة، أو التحويلات المتعددة من أطراف ثالثة، أو المعاملات المعتمدة بشكل كبير على النقد — إلى ارتفاع مستوى المخاطر.

يجب تقييم هذه العوامل مجتمعة كجزء من عملية منظمة لتقييم مخاطر العملاء. ويساعد استخدام منهجية موثقة لتصنيف المخاطر، مدعومة بتقييم المخاطر على مستوى الكيان، وكلاء ووسطاء العقارات على تطبيق تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء بشكل متناسب، وتخصيص موارد الامتثال بما يتناسب مع مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المرتبطة بكل عميل ومعاملة.



4-3 طبيعة ونوع المعاملات.

يشمل قطاع العقارات نطاقاً واسعاً من المعاملات التي قد تنطوي على مستويات مختلفة من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. وتؤدي بعض خصائص المعاملات بطبيعتها إلى رفع مستوى المخاطر، وبالتالي تتطلب تدقيقاً معززاً. وتشمل هذه الخصائص، على سبيل المثال لا الحصر، المعاملات ذات القيم المرتفعة بشكل غير معتاد، أو التي تتضمن مدفوعات نقدية أو تفتقر إلى شفافية كافية في التمويل، أو التي تُنظم من خلال هياكل ملكية أو سيطرة معقدة. وبالمثل، تُعد المعاملات العقارية العابرة للحدود، ولا سيما تلك التي تتم عبر وسطاء، والمعاملات التي تشمل شركات صورية، أو ترتيبات اسمية، أو غيرها من الهياكل القانونية غير الشفافة، أكثر عرضة لإساءة الاستخدام.

لذلك، يجب تطبيق نهج قائم على المخاطر ليس فقط خلال مرحلة استقطاب العميل أو عند إنشاء علاقة العمل، بل طوال دورة المعاملة والعلاقة مع العميل. ويشمل ذلك التدقيق المستمر في المعاملات بهدف تحديد أي نشاط غير اعتيادي أو مشبوه، والتصعيد الفوري لمثل هذه الأنشطة لإجراء مراجعة داخلية إضافية، وعند الاقتضاء، الإبلاغ عنها إلى السلطات المختصة وفقاً للمتطلبات القانونية والتنظيمية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في دولة الإمارات العربية المتحدة.

4- العناية الواجبة والمتابعة المتسمة.

تُعد العناية الواجبة تجاه العملاء عنصراً أساسياً في إطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة لدى أي كيان. وسواء تمثلت في العناية الواجبة العادية تجاه العملاء، أو العناية الواجبة المعززة، أو العناية الواجبة المبسطة، فإنها تشكل حجر الأساس لبرنامج امتثال فعال قائم على المخاطر لدى وكلاء ووسطاء العقارات. وفي قطاع تتضمن معاملاته غالباً أصولاً عالية القيمة، وعناصر عابرة للحدود، والاستخدام المتكرر لهياكل ملكية معقدة، يصبح تطبيق المستوى المناسب من تدابير العناية الواجبة أمراً ضرورياً. وتضمن العناية الواجبة الفعالة أن تكون علاقات العمل والمعاملات مشروعة وشفافة ومتسقة مع فهم الكيان للعميل وملف المخاطر المرتبط به.

لا يقتصر الغرض من العناية الواجبة تجاه العملاء على التحقق من هوية العميل فحسب، بل يشمل أيضاً فهم طبيعة المعاملات والغرض المقصود منها، وتحديد المستفيد الحقيقي النهائي، والتأكد من أن الأموال المستخدمة في المعاملة مصدرها مشروع. كما تتطلب تدابير العناية الواجبة تقييم مدى اتساق المعاملات مع ملف العميل المعروف، وقدرته المالية، وأنشطته التجارية. عند تطبيق إجراءات العناية الواجبة بالعملاء والمراقبة المستمرة بفعالية، يتمكن وكلاء ووسطاء العقارات من تحديد وتقييم وتخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المحتملة في الوقت المناسب. يدعم هذا النهج الاستباقي الكشف المبكر عن أي نشاط غير معتاد أو مشبوه، ويشكل الأساس لتطبيق ضوابط معززة أو التزامات إبلاغ عند الاقتضاء، وفقاً لقانون دولة الإمارات العربية المتحدة والمتطلبات التنظيمية.

1-4 الغرض من تدابير العناية الواجبة بالعملاء وتطبيقها

تُعدّ العناية الواجبة بالعملاء ركيزة أساسية لبرنامج فعال للامتثال لقوانين مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة النووية. بالنسبة لوكلاء ووسطاء العقارات، تُمثّل إجراءات العناية الواجبة بالعملاء الآلية الرئيسية لضمان سلامة المعاملات والحدّ من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة النووية. ولا تقتصر فوائد العناية الواجبة بالعملاء على تحديد هوية العملاء والتحقق منها فحسب، بل تشمل أيضاً فهم طبيعة المعاملة وهدفها وقيمتها وشرعيتها فهماً واضحاً. في حين أن قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وقرار مجلس الوزراء الخاص بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة يفرضان التزامات متسقة على جميع المهن والأعمال غير المالية المحددة، فإن قطاع العقارات يطرح تحديات فريدة. فغالباً ما تكون المعاملات العقارية معاملات لمرة واحدة، وذات قيمة مرتفعة، وتنطوي على تفاعل مستمر محدود بين الوسيط والعميل. وفي مثل هذه الحالات، قد تكون القدرة على إجراء المراقبة المستمرة



محدودة. ولذلك، يجب إيلاء اهتمام خاص لكفاية ودقة واكتمال تدابير العناية الواجبة بالعملاء المطبقة في بداية كل معاملة. وقد يؤدي اتباع نهج غير مكتمل أو سطحي في هذه المرحلة إلى تمكين الأموال غير المشروعة من الدخول إلى النظام المالي عبر سوق العقارات، مما يقوض كلاً من إطار الامتثال الخاص بالمنشأة ونزاهة سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يُلزم وكلاء ووسطاء العقارات بضمان خضوع جميع العملاء، سواء كانوا أفرادًا أو شركات أو ممثلين يعملون نيابةً عن آخرين، لإجراءات العناية الواجبة المناسبة قبل إتمام أي معاملة أو إقامة أي علاقة عمل. ويشمل ذلك التحقق من هوية العميل (المالك المستفيد الحقيقي) من خلال مصادر موثوقة ومستقلة، وفهم طبيعة المعاملة والغرض منها، واتخاذ التدابير المعقولة للتحقق من شرعية الأموال المستخدمة في المعاملة. وفي حال رصد مخاطر أعلى، مثل مشاركة عملاء أجانب أو شخصيات سياسية بارزة أو استخدام هياكل ملكية معقدة، يجب تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة للحصول على معلومات إضافية وأدلة داعمة.

نظرًا لتعرض القطاع لسوء الاستخدام من خلال ترتيبات الترشيح، والوسطاء الخارجيين، والهياكل القانونية المصممة لإخفاء الملكية، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات إيلاء اهتمام خاص لتحديد المالك المستفيد النهائي والتحقق منه. ينبغي أن تتجاوز هذه العملية مجرد جمع وثائق الملكية لتشمل فهم هيكل الملكية والسيطرة، فضلاً عن مصدر ثروة العميل ومصدر أمواله، حيثما كان ذلك مناسبًا ومتناسبًا مع مستوى المخاطرة.

كجزء من عملية العناية الواجبة بالعملاء، يُطلب من وكلاء ووسطاء العقارات أيضًا إجراء فحص للعقوبات على العملاء والمستفيدين الحقيقيين والأطراف ذات الصلة قبل إقامة علاقة عمل أو تنفيذ أي معاملة. ويجب أن يمتد هذا الفحص إلى العلاقات المستمرة لضمان عدم ارتباط أي عميل أو معاملة أو عقار بأفراد أو كيانات أو ولايات قضائية خاضعة لعقوبات مالية أو تدابير تقييدية أخرى. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي إجراء فحوصات خلفية ومراجعات للمصادر المفتوحة لتحديد أي معلومات سلبية متداولة إعلاميًا، أو ارتباطات جنائية، أو صلات بشخصيات بارزة سياسيًا.

نظرًا للطبيعة المعاملاتية للقطاع، ينبغي على وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق تدابير العناية الواجبة القائمة على المخاطر وإجراءات المراقبة المستمرة بما يتناسب مع مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المحددة. وقد يشمل ذلك إجراء فحوصات دورية لسجلات العقارات أو الأراضي لتحديد التغيرات في الملكية أو المعاملات المتعاقبة خلال فترات زمنية قصيرة، بالإضافة إلى مراجعة وسائل أو أنماط الدفع غير المعتادة. وعند تقييم المخاطر، يجب على الوكلاء والوسطاء مراعاة العوامل التالية كحد أدنى:

- مدى توافق الوضع المالي للعميل مع قيمة وطبيعة وموقع العقار أو المعاملة.
- استخدام هياكل معقدة أو مهمة أو خارجية قد تخفي الملكية أو مصادر التمويل.
- مشاركة الشخصيات السياسية البارزة، أو العملاء الأجانب ذوي المخاطر العالية، أو الولايات القضائية الخاضعة لتدقيق متزايد في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

عندما يشكل العميل أو المعاملة مستوى مرتفعًا من مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار الأسلحة، مثل المعاملات التي تشمل شخصيات بارزة سياسيًا، أو هياكل معقدة، أو مدفوعات نقدية كبيرة، يجب تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة. ويشمل ذلك الحصول على تحقق إضافي من الهوية، والمستفيد الحقيقي، ومصدر الأموال والثروة، بالإضافة إلى إخضاع جميع الأطراف المرتبطة لمستوى أعلى من التدقيق. وعلى العكس، في الحالات منخفضة المخاطر، حيث يكون التعرض لمخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار الأسلحة محدودًا بشكل واضح، يجوز تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة. وفي جميع الحالات، يجب توثيق المبررات الخاصة بتطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة أو المبسطة بشكل واضح، وأن تكون متوافقة مع تقييم مخاطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة والسياسات الداخلية الخاصة بالمؤسسة.

2-4 إنشاء علاقة عمل



في قطاع العقارات، تُعتبر علاقة العمل قائمة بمجرد موافقة الوكيل أو الوسيط على تقديم خدمات أو تسهيل معاملة لصالح عميل، سواء كان ذلك على أساس معاملة لمرة واحدة أو ضمن تفاعل مستمر. وقد يحدث ذلك عند توقيع عقد وساطة، أو تلقي تعليمات للتصرف نيابةً عن العميل، أو عندما يبدأ الوكيل في ترتيب شراء أو بيع أو تأجير أو نقل ملكية عقار. وبغض النظر عما إذا كانت العلاقة ذات طابع معاملاتي أو مستمرة، فإن إقامة علاقة العمل تُفعل الالتزام بتنفيذ تدابير العناية الواجبة بالعملاء بما يتناسب مع مستوى المخاطر المحددة.

يجب استكمال تدابير العناية الواجبة بالعملاء، بما في ذلك تحديد هوية العميل والتحقق منها، والمستفيد الحقيقي، ومصدر الأموال/الثروة، وكذلك الأشخاص ذوي السيطرة، قبل أو عند إقامة علاقة العمل وقبل تنفيذ أي معاملات. ويجب على وكلاء ووسطاء العقارات تقييم ملف مخاطر العميل، وهيكّل الملكية والسيطرة، وطبيعة المعاملات والغرض منها، وأي مخاوف محتملة متعلقة بالعقوبات. وسيمكن هذا التقييم الوكلاء أو الوسطاء من تحديد المستوى العام لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، وتطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة أو العناية الواجبة القياسية أو العناية الواجبة المعززة، حسب الاقتضاء.

تُعتبر علاقة العمل قائمة في قطاع العقارات عند حدوث واحد أو أكثر مما يلي:

- يباشر الوكيل أو الوسيط، أو يوافق على مباشرة، نشاط أو خدمة متعلقة بالعقارات لصالح عميل، سواء على أساس معاملة واحدة أو بشكل مستمر.
 - يتم تلقي تعليمات لتنفيذ معاملة عقارية أو خدمة ذات صلة نيابةً عن العميل.
 - توقيع عقد، أو توكيل رسمي، أو خطاب تكليف، أو اتفاقية إدراج، أو أي مستند مماثل آخر لتقديم خدمة.
 - يتلقى الوكيل أو الوسيط رسوماً أو عمولات أو أي شكل آخر من أشكال المقابل المالي بما يدل على وجود علاقة خدمية.
 - التفاعل مع العملاء بما يؤدي إلى إنشاء التزام مهني وتنظيمي بأداء أو تسهيل خدمة متعلقة بالعقارات.
- بمجرد إقامة علاقة العمل، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق تدابير العناية الواجبة المناسبة لمستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المحددة والمرتبطة بالعميل والمعاملة. ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:
- تحديد هوية العميل والمستفيد الحقيقي وأي شخص ذي سيطرة ذي صلة.
 - فهم طبيعة العلاقة والمعاملة والغرض منهما.
 - تحديد المستوى المناسب من تدابير العناية الواجبة المبسطة، أو العناية الواجبة بالعملاء، أو العناية الواجبة المعززة، بناءً على المخاطر المرتبطة التي تم تحديدها.

كما يجب البدء في إجراءات العناية الواجبة بالعملاء أو تحديثها كلما تم تحديد نشاط مشبوه من جانب العميل، أو عند وجود مخاوف من أن المعاملات تنطوي على أموال تم الحصول عليها بطرق غير مشروعة، أو عندما تكون هناك شكوك بشأن دقة أو كفاية أو اكتمال معلومات تحديد هوية العميل التي تم الحصول عليها مسبقاً.

من خلال تنفيذ تدابير العناية الواجبة بالعملاء في المراحل المبكرة من إقامة علاقة العمل، يمكن لوكلاء ووسطاء العقارات ضمان امتلاك فهم كافٍ لهوية العميل وخلفيته المالية والأنشطة المستقبلية المقصودة. ويسهم هذا التقييم المبكر في حماية الوكلاء والوسطاء من تسهيل الأنشطة غير المشروعة، ويمكنهم من تطبيق ضوابط متناسبة طوال دورة حياة علاقة العمل، كما يقلل من مخاطر إساءة استخدام قطاع العقارات لأغراض غير مشروعة.

من خلال التطبيق المستمر لهذه المتطلبات والاحتفاظ بتوثيق واضح لجميع تدابير العناية الواجبة المتخذة، يُظهر وكلاء ووسطاء العقارات الامتثال لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقرار



مجلس الوزراء الخاص بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، ويسهمون في حماية نزاهة وسمعة قطاع العقارات في دولة الإمارات ضد غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة وغيرها من الجرائم المالية وغير المالية.

3-4 التحقق من المالك المستفيد ومصدر الأموال

يجب على وكلاء ووسطاء العقارات اتخاذ تدابير معقولة ومتناسبة لإرساء فهم واضح للأفراد الذين يملكون أو يتحكمون أو يستفيدون في النهاية من معاملة العقار، وكذلك مشروعية ومصدر الأموال المستخدمة لإتمامها. وتشكل هذه الالتزامات جزءاً أساسياً من إطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة القائم على المخاطر في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتعكس في الوقت ذاته المتطلبات التشريعية الوطنية والمعايير الدولية الرامية إلى منع إساءة استخدام قطاع العقارات لإخفاء هوية المجرمين أو عائدات الأنشطة غير المشروعة.

تتطلب عملية التحقق من الملكية المستفيدة من الوكلاء والوسطاء العقاريين النظر إلى ما هو أبعد من العميل المباشر، وتحديد ما إذا كان هناك أي أشخاص طبيعيين يمتلكون في نهاية المطاف حصص ملكية، أو يمارسون سيطرة فعلية، أو يوجهون عملية اتخاذ القرار في المعاملة. ويشمل ذلك الحالات التي يتصرف فيها العميل من خلال كيانات اعتبارية، أو شركات، أو صناديق ائتمانية، أو مؤسسات، أو أي ترتيبات أخرى مع أطراف ثالثة. يجب على وكلاء ووسطاء العقارات الحصول على معلومات كافية حول هيكل الملكية والسيطرة، والتحقق من هذه المعلومات من خلال مصادر موثوقة ومستقلة. في حال كانت الملكية متعددة المستويات، أو موزعة على ولايات قضائية مختلفة، أو تتضمن ترتيبات ترشيح، يلزم إجراء تدقيق مُعزز لضمان الشفافية وفهم الأساس المنطقي التجاري وشرعية الهيكل.

كجزء من هذه العملية، يجب على وكلاء ووسطاء العقارات الانتباه إلى مشاركة أي وسطاء في المعاملة مثل الممثلين القانونيين أو أفراد الأسرة أو الشركاء التجاريين. وعلى الرغم من أن وجودهم قد يكون مشروعاً، إلا أنه قد يشير أيضاً إلى محاولة لإبعاد المستفيد الحقيقي عن المعاملة. وفي مثل هذه الحالات، يجب على الوكلاء والوسطاء تقييم وفهم الغرض من وجود طرف ثالث أو وسيط في المعاملة، وتحديد ما إذا كانت هذه العلاقة تُظهر أي مؤشرات على إخفاء المستفيد الحقيقي أو تعارض مع الغرض المعلن من العميل أو ملف المخاطر الخاص به.

بالتوازي مع تحديد المستفيد الحقيقي، يُطلب من وكلاء ووسطاء العقارات التحقق من مصدر الأموال، وحيثما ينطبق ذلك، مصدر الثروة المرتبط بالمعاملة. ويشمل ذلك تحديد كيفية حصول العميل على الأموال المستخدمة في المعاملة، وما إذا كانت المعلومات المقدمة موثوقة ومتسقة ومدعومة بالوثائق المناسبة. وقد تشمل الأدلة المقبولة، على سبيل المثال لا الحصر، كشوف الحسابات البنكية، أو اتفاقيات القروض أو التمويل، أو إثباتات الادخار، أو سجلات الدخل، أو المستندات المتعلقة بعمليات بيع عقارات سابقة، أو أي مستندات أخرى تتناسب مع ملف العميل. وفي الحالات التي تتضمن هياكل شركاتية أو ملكية أجنبية، قد تكون هناك حاجة إلى وثائق إضافية لإثبات المصدر الحقيقي للأموال وضمان توافرها مع معلومات الملكية والغرض المعلن من المعاملة.

قد يتطلب تقييم العملاء أو المعاملات عالية المخاطر التحقق من مصدر الثروة، مثل التعامل مع شخصيات سياسية أجنبية بارزة، أو عملاء من مناطق ذات مخاطر عالية، أو في حالة الترتيبات القانونية المعقدة. ويتطلب ذلك من الوكلاء والوسطاء فهماً دقيقاً لكيفية تراكم ثروة العميل، لضمان توافق المعاملة مع قدراته المالية وخلفيته المعروفة. وأي تناقضات قد تلاحظ، سواء في قيمة العقار، أو تعقيد هيكل الملكية، أو حجم الأموال المستخدمة في المعاملة، تستدعي مزيداً من الاستفسار، وإذا لزم الأمر، إجراءات تدقيق معززة لتحديد مصدر الثروة بدقة والتأكد من مشروعية الأموال المستخدمة في المعاملة.

بشكل عام، تُمكن عملية التحقق من الملكية المستفيدة ومصدر الأموال ومصدر الثروة، وكلاء ووسطاء العقارات من تكوين فهم شامل لعملائهم والمعاملات التي يُسهّلونها. يجب إتمام هذه الإجراءات وفقاً لتصنيف المخاطر، مع إجراء تحقق أكثر شمولاً وتفصيلاً عند ارتفاع مؤشرات المخاطر، وتحقيق أبسط عند انخفاضها. يُعدّ التوثيق الواضح لجميع الخطوات المتخذة، وأسباب القرارات، والأدلة



المُعتمدة عليها، أمراً أساسياً لإثبات الامتثال ودعم الأولوية الوطنية الأوسع لحماية قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة من استغلال الجهات غير المشروعة.

4-4 المراقبة المستمرة وحفظ السجلات

تُعد المراقبة المستمرة عنصراً أساسياً في إطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة القائم على المخاطر في دولة الإمارات العربية المتحدة، وآلية ضرورية لاكتشاف وتخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة التي قد ترتبط بالمعاملات. وعلى الرغم من أن وكلاء ووسطاء العقارات قد لا يحتفظون بعلاقات مستمرة أو طويلة الأمد مع العملاء بنفس درجة بعض المهن والأعمال غير المالية المحددة الأخرى، إلا أنهم مع ذلك مطالبون بتطبيق تدابير مراقبة متناسبة وفعالة لضمان أن المعلومات التي تم جمعها خلال عملية العناية الواجبة تظل دقيقة وذات صلة ومتسقة مع ملف العميل وبما يتوافق مع المعاملات المنفذة.

في قطاع العقارات، تشمل المراقبة المستمرة المراجعة المتواصلة للمعاملات والأنشطة ذات الصلة لضمان بقائها متوافقة مع ملف العميل، والغرض المعلن من المعاملة، وتقييم المخاطر الذي تم وضعه عند بدء العلاقة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان سلوك العميل، وتدفق الأموال، وهيكلة وتوقيت المدفوعات، يتماشى مع ما يمكن توقعه بشكل معقول. ويجب أن يكون مستوى وكثافة المراقبة متناسبين مع مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة المحددة، وينبغي تعزيزها عندما يتم تصنيف العملاء أو المعاملات على أنها عالية المخاطر.

قد تشمل تدابير المراقبة المستمرة العملية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- مراجعة وسائل الدفع وترتيبات التمويل لتحديد أي تغييرات تطرأ على هيكل المعاملة الأصلي، بما في ذلك إدخال مدفوعات من أطراف ثالثة أو مصادر تمويل بديلة.
- مراقبة أي تغييرات جوهرية في قيمة المعاملة، أو الجداول الزمنية للمدفوعات، أو خصائص العقار، بما لا يتوافق مع الملف المعلن للعميل أو قدرته المالية.
- إجراء فحوصات دورية لسجلات الملكية أو الأراضي لتحديد عمليات إعادة البيع السريعة، أو التحويلات، أو التغييرات في الملكية خلال فترات زمنية قصيرة.
- إعادة تقييم مخاطر العميل عند ظهور معلومات جديدة، مثل التغييرات في المستفيد الحقيقي، أو مشاركة أشخاص بارزة سياسياً، أو وجود ارتباطات بولايات قضائية عالية المخاطر.
- مراجعة المعلومات المتاحة من المصادر المفتوحة أو الأخبار السلبية عندما تستدعي مؤشرات المخاطر إجراء تدقيق إضافي.

لا يقتصر الغرض من المراقبة المستمرة على رصد المخالفات فحسب، بل يُمكن وكلاء ووسطاء العقارات من تحديد متى يجب تحديث بيانات عملائهم، ومتى يتغير تصنيف المخاطر الخاص بهم، أو ما إذا كان تطبيق إجراءات العناية الواجبة، سواء كانت عادية أو مُعززة أو مُبسطة، لا يزال مناسباً. يجب تقييم أي تناقضات بين البيانات المُعلنة للعميل وسلوكه الفعلي، مثل إدخال أطراف ثالثة غير مُبررة، أو تغيير ترتيبات الدفع، أو الزيادات المفاجئة في قيمة العملية. في حال وجود أي شبهة، يُطلب من الوكلاء والوسطاء إبلاغ وحدة الاستخبارات المالية داخلياً وتقديم تقرير عن معاملة أو نشاط مشبوه، وفقاً للمتطلبات القانونية ودون تنبيه العميل.

ويُستكمل الالتزام بالمراقبة المستمرة بمتطلب الاحتفاظ بسجلات شاملة ودقيقة. إذ يتيح حفظ السجلات بشكل سليم لوكلاء ووسطاء العقارات إثبات الأساس المنطقي للقرارات المتخذة، والحفاظ على مسار تدقيق واضح لعلاقات العملاء والمعاملات، ودعم الجهات الرقابية في متابعة الامتثال والتحقق في مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. ويجب أن تشمل السجلات المحتفظ بها مستندات تحديد هوية العملاء، ومعلومات المستفيد الحقيقي، وأدلة مصدر الأموال ومصدر الثروة، والمراسلات، وتفصيل المعاملات، وأي تقييمات أو تصعيدات داخلية قامت بها المنشأة. ويجب الاحتفاظ بهذه السجلات وإتاحتها عند الطلب من



قبل وزارة الاقتصاد والسياحة أو أي جهات مختصة أخرى. كما ينبغي حفظ السجلات بطريقة تتيح إعادة بناء المعاملات وفهم تقييمات المخاطر بشكل واضح.

يضمن كلٌّ من المراقبة الفعّالة والاحتفاظ القوي بالسجلات معًا بقاء تقييمات المخاطر محدثة، واكتشاف الأنشطة غير الاعتيادية في الوقت المناسب، وإسهام قطاع العقارات بصورة فعّالة في الجهود الأوسع لدولة الإمارات لحماية الأسواق المالية والعقارية من سوء الاستخدام غير المشروع. ومن خلال الحفاظ على اليقظة طوال فترة التعامل والاحتفاظ بوثائق دقيقة، يمكن لوكلاء ووسطاء العقارات تعزيز موقفهم الامتثالي ودعم النزاهة العامة للقطاع.

4-5 التحديات القطاعية الشائعة و أفضل الممارسات

يعمل قطاع العقارات في بيئة تتقاطع فيها المعاملات عالية القيمة، والتدفقات المالية العابرة للحدود، وقاعدة العملاء المتنوعة. وتزيد هذه الخصائص من تعرض القطاع لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، كما تخلق في الوقت ذاته تحديات عملية أمام وكلاء ووسطاء العقارات في تطبيق ضوابط فعّالة ومتناسبة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. وفي المقابل، فإنها تتيح أيضًا فرصًا للشركات لتعزيز الحوكمة الداخلية، ورفع مستوى الوعي بالمخاطر، وترسيخ الامتثال بصورة أكثر فعالية ضمن العمليات اليومية. ويسهم فهم أكثر العقبات والتحديات شيوعًا التي يواجهها الوكلاء والوسطاء في مختلف أنحاء القطاع، إلى جانب أفضل الممارسات التي أثبتت فعاليتها في معالجتها، في دعم نهج متسق قائم على المخاطر ومتوافق مع التوقعات التنظيمية لدولة الإمارات والمعايير الدولية.

4-5-1 التحديات القطاعية الشائعة

يشهد قطاع العقارات في كثير من الأحيان تدفقات معلومات مجزأة نتيجة لكون المعاملات تشمل عدة أطراف مثل المشتري والبائع والمطورين والوكلاء والوسطاء والممثلين القانونيين. ومع احتفاظ كل طرف من الأطراف المقابلة بعناصر مختلفة من معلومات العملاء أو المعاملات، تنشأ صعوبات في ضمان جمع جميع البيانات والتحقق منها وتوحيدها والاحتفاظ بها بشكل صحيح داخل المنشأة. وقد يؤدي هذا التشتت إلى حدوث ثغرات أثناء ضم العملاء أو إلى وجود قيود تعيق المراقبة الفعّالة للمعاملات. ويمثل محدودية الوصول إلى المعلومات المالية تحديًا كبيرًا أيضًا. فعادةً لا يمتلك وكلاء ووسطاء العقارات رؤية مباشرة للبيانات المصرفية أو مسارات المدفوعات، ويضطرون إلى الاعتماد على المستندات المقدمة من العملاء لتقييم مصدر الأموال، وحيثما ينطبق ذلك، مصدر الثروة. وقد يحد هذا الاعتماد من القدرة على التحقق بشكل مستقل من مشروعية الأموال أو اكتشاف أي تناقضات دون وجود أدلة داعمة إضافية.

ومن التحديات الأخرى التي تواجهها المنشآت صعوبة فهم وعدم الإلمام بهياكل الملكية المعقدة، لا سيما عند التعامل مع الكيانات الشركاتية الأجنبية، أو الصناديق الائتمانية، أو المؤسسات، أو الترتيبات متعددة الطبقات. كما أن تتبع المستفيد الحقيقي عبر عدة ولايات قضائية، خاصةً عندما تكون بعض هذه الولايات محدودة الشفافية، يتطلب فهمًا فنيًا وتحليلًا دقيقًا. وفي غياب الخبرة أو الإجراءات الكافية، قد يؤدي هذا التعقيد إلى عدم اكتمال تحديد المستفيد الحقيقي النهائي أو إلى عدم كفاية فهم الأساس المنطقي وراء هذا الهيكل.

يظل عدم الاتساق في تطبيق التدابير القائمة على المخاطر تحديًا آخر على مستوى القطاع بأكمله. ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى التفاوت في حجم المنشآت، وقدرات التوظيف لديها، ومدى فهمها لبرنامج الامتثال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، مما يؤدي إلى تفاوت في تنفيذ الضوابط. ففي حين تطبق بعض المنشآت تدابير العناية الواجبة المعززة بشكل صارم، قد تقوم منشآت أخرى بتوثيق تقييمات المخاطر بصورة غير كافية، أو تفشل في تصعيد الحالات عالية المخاطر، أو تطبق الضوابط بشكل غير متسق عبر علاقات العملاء والمعاملات. وتؤدي هذه التفاوتات إلى إضعاف فعالية الإطار العام لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة الخاص بالمنشأة.



ويتأثر القطاع كذلك بالضغوط التشغيلية والحوافز التجارية. فقد يؤدي التركيز على إتمام المعاملات والصفقات الحساسة من حيث الوقت، بشكل غير مقصود، إلى تأجيل خطوات الامتثال أو تطبيقها بصورة سطحية. وفي مثل هذه الظروف، قد تحدث حالات من العناية الواجبة غير المكتملة، أو التأخر في التحقق، أو عدم كفاية التدقيق في المعاملات عالية المخاطر، لا سيما عندما يسعى العملاء أو الأطراف المقابلة إلى تنفيذ المعاملات بصورة سريعة.

ومن المشكلات الأخرى التي يُلاحظ تكرارها هو وجود ثغرات في حفظ السجلات. وتنشأ هذه الثغرات بشكل رئيسي نتيجة التعامل المجزأ مع المستندات، والاعتماد على العمليات اليدوية، والاعتماد على قنوات اتصال غير رسمية. وفي غياب نظام منظم لحفظ السجلات واسترجاعها عند الحاجة، قد تعجز المنشآت عن إثبات مستويات امتثالها أثناء عمليات التفتيش التي تجريها الجهات الرقابية، أو عن تتبع الأساس المنطقي للقرارات المتخذة أثناء ضم العملاء أو إجراءات العناية الواجبة.

وأخيراً، لا يزال القطاع يواجه مشكلات تتعلق بعدم تكافؤ فهم المتطلبات التنظيمية، لا سيما بين المنشآت الصغيرة أو حديثة التأسيس. إذ يمكن أن يؤدي سوء تفسير الالتزامات القانونية والتنظيمية والتعاميم الصادرة عن وزارة الاقتصاد والسياحة أو أي جهة رقابية أخرى إلى حالة من عدم اليقين فيما يتعلق بتوقيت ومدى عمق تنفيذ إجراءات العناية الواجبة، أو التحقق من المستفيد الحقيقي، أو تحديد الأنشطة المشبوهة والإبلاغ عنها. ويسهم ذلك في ممارسات امتثال غير متسقة ويزيد من التعرض للمخاطر التنظيمية داخل قطاع العقارات.

2-5-4 أفضل الممارسات القطاعية

للتخفيف من هذه التحديات والمخاطر، اعتمدت العديد من المنشآت إطاراً منظماً ومتسقاً لضم العملاء يضمن جمع معلومات العملاء وخطوات التحقق والمستندات الداعمة والتحقق منها وحفظها على مستوى المنشأة. وتساعد هذه الممارسة المنشآت على تبني آلية عمل قائمة على المخاطر من خلال الربط الواضح بين تقييمات مخاطر العملاء ومستوى العناية الواجبة المطبق، بما يتيح التعامل بصورة متناسبة مع الحالات منخفضة المخاطر، مع ضمان تعزيز التدقيق على العملاء أو المعاملات عالية المخاطر.

ومن أفضل الممارسات الأخرى التي يمكن للمنشآت تطبيقها الحفاظ على ثقافة امتثال قوية، حيث تستثمر غالباً في تدريب منتظم وموجه للموظفين يتجاوز مستوى التوعية الأساسية. ويشمل ذلك دراسات حالة عملية، وأنماط المخاطر المستجدة، وتمارين قائمة على السيناريوهات تساعد موظفي الخطوط الأمامية على تحديد مؤشرات المخاطر وفهم الأساس المنطقي وراء الضوابط. ويعزز هذا النهج من مبدأ المساءلة ويدعم اتخاذ قرارات مستنيرة على المستوى التشغيلي.

ويمثل اعتماد الحلول التقنية أيضاً ممارسة جيدة ومهمة، لا سيما الأنظمة المصممة لدعم عمليات الفحص وإدارة المستندات والاحتفاظ بالسجلات، حيث تعزز الدقة، وتحسن الجاهزية لعمليات التدقيق، وتقلل من الاعتماد على العمليات اليدوية. وحتى المنشآت الصغيرة يمكنها الاستفادة من الأدوات الرقمية القابلة للتوسع التي تدعم التطبيق المتسق لتدابير الامتثال.

عند إدارة والتعامل مع هياكل الملكية المعقدة، يجب على المنشآت تنفيذ إجراءات تفصيلية للتحقق من المستفيد الحقيقي، بما في ذلك استخدام السجلات العامة، والإقرارات، والمستندات المؤسسية، وعند الضرورة، إجراء أبحاث مستقلة. وتُسهم هذه الأساليب المنظمة في تعزيز الشفافية وتساعد على ضمان فهم كامل لترتيبات الملكية والسيطرة، حتى في الحالات التي تتداخل فيها عدة ولايات قضائية.

ومن الممارسات الجيدة الأخرى التي لوحظت على مستوى القطاع إنشاء قنوات تصعيد داخلية واضحة. إذ إن المنشآت التي تحدد عتبات واضحة لوقت إحالة أي نشاط أو معاملة إلى مسؤول الامتثال أو الإدارة العليا تضمن أن المعاملات ذات المخاطر الأعلى تخضع لمستوى مناسب من التدقيق. ويسهم ذلك في دعم اتساق عملية اتخاذ القرار وتعزيز مبدأ المساءلة داخل المؤسسة بأكملها.

وأخيراً، فإن المنشآت التي تُظهر نضجاً قوياً في مجال الامتثال غالباً ما تقوم بإجراء مراجعات داخلية دورية واختبارات للملفات لتقييم ما إذا كانت السياسات تُطبق فعلياً على أرض الواقع. وتساعد هذه المراجعات في تحديد الثغرات، وتعزيز الالتزامات المتوقعة، ودعم التحسين المستمر بما يتماشى مع المتطلبات التنظيمية المتطورة والتوقعات القطاعية.



5- التصنيفات

قد يتم استغلال قطاع العقارات في غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة من خلال مجموعة من الأساليب المصممة لإخفاء المستفيد الحقيقي، وتمويه مصدر الأموال، ودمج العائدات غير المشروعة في النظام المالي. وينشأ تعرض القطاع لهذه المخاطر نتيجة القيمة المرتفعة للمعاملات، والمشاركة عبر الحدود، واستخدام الوسطاء، والاعتماد على أطراف ثالثة في التمويل وإدارة حسابات الضمان والهيكل القانونية. وتعكس الأنماط الموضحة أدناه أنماطاً تم تحديدها في تقييمات المخاطر الوطنية والقطاعية، والتحليلات والتقارير المحلية والدولية، وملاحظات الجهات الرقابية.

من الأنماط الشائعة التي يتم ملاحظتها إخفاء المستفيد الحقيقي من خلال هيكل قانونية متعددة الطبقات أو ترتيبات الأسماء الصورية. وقد يستخدم الفاعلون الإجراميون شركات أجنبية أو صناديق ائتمانية أو مؤسسات لإبعاد أنفسهم عن بعض المعاملات. وقد تُقسّم الملكية بين عدة أطراف مرتبطة أو غير مرتبطة، أو يتم تغييرها بشكل متكرر خلال دورة حياة المعاملة بما يعرقل جهود التحديد. وفي بعض الحالات، يتم تعيين وسطاء مثل الممثلين القانونيين أو المستشارين المهنيين كأطراف ظاهرية في المعاملة، بينما يظل الشخص الحقيقي المسيطر مخفياً.

يرتبط نمط آخر باستخدام العقارات لإضفاء طابع مشروع على مصادر غير مبررة أو أموال غير مشروعة من خلال ترتيبات تمويل معقدة. فقد يتم هيكلة المعاملات لتشمل مدفوعات من أطراف ثالثة، أو تمويلًا من حسابات ليست باسم المشتري، أو التسوية من خلال أدوات تقلل من مستوى الشفافية. وأحياناً تُعرض هذه الترتيبات على أنها تمويل خاص، أو تمويل عائلي، أو تجميع استثماري، دون وجود وثائق موثوقة أو مبرر اقتصادي واضح. وقد تُستخدم مثل هذه الهياكل لدمج العائدات الإجرامية أو لتجاوز الضوابط المطبقة من قبل المهن والأعمال غير المالية المحددة والمؤسسات المالية الخاضعة للرقابة.

يمثل الاستحواذ السريع على العقارات والتصرف فيها أو إعادة بيعها، خصوصاً في فترات زمنية قصيرة أو بين أطراف مرتبطة، نمطاً آخر يُستخدم لتدوير الأموال وخلق مظهر نشاط سوقي مشروع. وقد يتم شراء العقارات أو إعادة بيعها أو إعادة التنازل عنها بقيم مبالغ فيها أو منخفضة دون وجود مبرر تجاري واضح، بما يسمح بتحريك القيمة مع إخفاء مصدرها. كما لوحظت أيضاً عمليات شراء على المخطط يتبعها إعادة بيع مبكرة أو إلغاء متكرر للعقود مع توجيه عمليات استرداد الأموال إلى وجهات مختلفة، كآليات لنقل الأموال بين الحسابات أو الولايات القضائية.

قد يحدث أيضاً إساءة استخدام القطاع من خلال التلاعب بالترتيبات التعاقدية وعمليات التقييم. ويشمل ذلك التسعير الاصطناعي، أو الضغط على المقيمين أو الوكلاء لدعم أهداف التمويل، أو استخدام مقدمي خدمات تقييم غير مرخصين أو غير معروفين. وقد يتم تعديل العقود أو إلغاؤها أو تأريخها بأثر رجعي لتغيير توقيت المعاملة، أو التحايل على الضوابط، أو تجنب القيود المتعلقة بالعقوبات. وفي بعض الحالات، يتم استغلال ترتيبات حسابات الضمان من خلال تمويلها بواسطة أطراف ثالثة غير مرتبطة، أو عبر طلبات استرداد الأموال إلى حسابات لا ترتبط بالمشتري الأصلي.

يتضمن نمط آخر استغلال عوامل المخاطر العابرة للحدود والجغرافية. فقد تشمل المعاملات عملاء أو أموالاً أو هياكل ملكية مرتبطة بولايات قضائية ذات شفافية محدودة، أو رقابة تنظيمية ضعيفة، أو معرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة. وقد تنشأ الأموال من ولايات قضائية لا توجد بينها وبين العميل أو العقار أي صلة اقتصادية واضحة، أو يتم تمريرها عبرها، مما يزيد من صعوبة التحقق من المشروعية وتتبع مصدر التمويل.

تعكس الأنماط المستجدة بشكل متزايد استخدام وسائل دفع غير تقليدية وأصول رقمية. إذ تتضمن بعض المعاملات أصولاً افتراضية، أو آليات تسوية قائمة على تقنية البلوك تشين، أو منصات دفع بديلة تقع خارج القنوات المالية التقليدية. وعندما تُستخدم هذه الأساليب دون قدر كافٍ من الشفافية أو الأدلة الداعمة، فقد يكون الهدف منها إخفاء مسارات المعاملات، أو التستر على ملكية الأموال، أو تجنب التدقيق من قبل الكيانات الخاضعة للرقابة.



في جميع هذه الأنماط، تبرز سمة مشتركة تتمثل في عدم التوافق بين ملف العميل وهيكل المعاملة والغرض الاقتصادي المعلن. فالمعاملات التي لا تتوافق مع القدرة المالية المعروفة للعميل أو خلفيته المهنية أو أهدافه المعلنة قد تشير إلى محاولات لإساءة استخدام قطاع العقارات كوسيلة لتخزين القيمة أو إخفائها أو نقل الأصول والأموال غير المشروعة. تمكن هذه الأنماط وكلاء ووسطاء العقارات من وضع مؤشرات المخاطر الفردية في سياقها الصحيح، وتطبيق حكم مهني مستنير، وتعزيز فعالية الضوابط القائمة على المخاطر. وعند دمج ذلك مع إجراءات العناية الواجبة القوية بالعملاء، وآليات التصعيد، والالتزامات المتعلقة بالإبلاغ، فإن الوعي بهذه الأنماط يدعم دور القطاع في حماية نزاهة سوق العقارات في دولة الإمارات والمساهمة في تحقيق الأهداف الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة.

6- مؤشرات الخطر لدى وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين

إن قائمة المؤشرات التحذيرية التالية للأنشطة/المعاملات المشبوهة المحتملة ليست شاملة. من المهم ملاحظة أن وجود مؤشر واحد أو أكثر من هذه المؤشرات لا يعني بالضرورة أن المعاملة تنطوي على غسل أموال، أو تمويل إرهاب أو انتشار تسليح. بل يشير ذلك إلى ضرورة بذل مزيد من العناية الواجبة أو إجراء تحقيق إضافي. يجب على مسؤول الامتثال المعين لدى وكيل العقارات أو الوسيط العقاري لتقييم الظروف بدقة لتحديد ما إذا كان النشاط/المعاملة مشبوهاً بالفعل.

1-1-6 سلوك العميل

إخفاء أو تمويه الهوية:

- يُخفى أو يُموه هوية المالك المستفيد من المعاملة، أو يُلاحظ وجود حالة من التردد في الإفصاح عن المالك الحقيقي.
- يتم الإصرار على استخدام وسطاء مهنيين أو غير رسميين في جميع التعاملات دون وجود مبرر تجاري مشروع أو معقول لذلك.
- يرفض العميل تقديم الوثائق أو البيانات أو المعلومات المطلوبة لإتمام المعاملة العقارية، أو يطلب تأجيل التحقق من الملكية المستفيدة إلى مرحلة متأخرة من عملية المعاملة.
- يتم استخدام كيانات قانونية، أو شركات أجنبية، أو هياكل معقدة أخرى بهدف حماية هوية شخص ما أو إخفاء مشاركته في المعاملة أو التمويه عليها.
- محاولات لتجاوز عمليات فحص العقوبات من خلال استخدام هياكل شركات متعددة الطبقات أو إجراء تغييرات متكررة في الملكية.

سلوك مشبوه أو انعدام الشفافية:

- يرفض العميل التعاون أو تقديم المعلومات اللازمة لفهم مصدر أمواله أو لتسهيل إتمام المعاملة.
- يتجنب العميل بشكل متعمد اللقاءات المباشرة أو الاجتماعات وجهاً لوجه أو أي تواصل مباشر آخر دون وجود سبب أو تفسير واضح.
- يحدث تغيير مفاجئ في سلوك العميل أو يتم إدخال أطراف ثالثة غير معروفة أثناء سير المعاملة، خاصةً إذا كان ذلك يتضمن إشراك محامين أو موثقين أو مؤسسات مالية في حالات لا يكون فيها هذا الإشراك معتاداً بالنسبة لنوع المعاملة.
- تكرار تغيير المالك المستفيد المعلن خلال فترة المعاملة دون وجود تفسير واضح أو مبرر مقنع.



- يبدي العميل أو الأطراف الأخرى المشاركة اهتمامًا في المعاملة بخصائص العقار، أو يظهرون عدم اكتراث بالتفاوض للحصول على سعر أفضل أو بإتمام المعاملة بسرعة، دون وجود سبب مشروع يبرر ذلك.
- يُصبر العميل على دفع ثمن عقار مرتفع القيمة نقدًا، دون وجود مصدر واضح أو مبرر معلوم للأموال.
- يتم توجيه جميع التعليمات بشكل كامل عن طريق ممثلين قانونيين دون وجود مبرر مشروع يتعلق بالسرية أو بالامتياز القانوني.
- توزيع الملكية على عدة أفراد من العائلة أو كيانات مختلفة بهدف تجنب حدود الفحص أو ضوابط العقوبات.

العملاء غير المعتادين والروابط عالية المخاطر أو الإجرامية:

- مواطن أجنبي لا تربطه أي صلات واضحة بدولة الإمارات العربية المتحدة، ولا يملك مصالح تجارية أو شخصية، ولا يوجد له غرض مشروع أو سبب اقتصادي واضح يبرر دخوله في معاملة عقارية.
- المعاملة تبدو غير متسقة مع الحالة الاجتماعية أو الاقتصادية أو التعليمية أو المهنية للعميل.
- يُظهر العميل فهمًا محدوداً أو معدوماً لغرض المعاملة أو الهدف منها.
- يكون العميل أو المالك المستفيد ذا صلات سياسية أو شخصاً ذو منصب سياسي، أو تربطه صلة بشخص يشغل منصباً سياسياً أو شخصية عامة.
- المعاملات تشمل افراد يخضعون للمحاكمة، أو صدرت بحقهم أحكام إدانة، أو تربطهم صلات معلنة بأنشطة إجرامية بما في ذلك قضايا الفساد على سبيل المثال لا الحصر.
- يتم استخدام شركة أجنبية أو محلية لشراء عقار، خاصة إذا كان هيكل الشركة يبدو غير معتاد أو معقدًا بشكل مفرط.
- المعاملات تشمل وسطاء أو هياكل معقدة (مثل الشركات الوهمية أو الصناديق الاستثمارية) دون غرض واضح، ويكون الهدف منها إخفاء الأطراف الحقيقية المشاركة في المعاملة.
- يكون العميل أو أي من معارفه مدرجًا في أي قائمة عقوبات مالية مستهدفة أو خاضعًا لحظر أو تدابير مماثلة صادرة عن منظمات دولية (مثل القائمة الإماراتية للإرهاب أو الأمم المتحدة).
- المعاملات تشمل عملاء يُعرف عنهم ارتباطهم بأنشطة إجرامية، أو يخضعون للتحقيق أو المحاكمة في قضايا جنائية.
- يكون المالك المستفيد مقيمًا في ولاية قضائية مختلفة عن مصدر الأموال أو بلد التأسيس، دون وجود مبرر اقتصادي واضح لذلك.
- يرتبط العملاء أو المالكون المستفيدون بقطاعات مرتبطة بالسلع ذات الاستخدام المزدوج، أو التجارة الخاضعة للعقوبات، أو التقنيات الحساسة.
- المعاملات تشمل كيانات ذات هياكل ملكية غير شفافة مرتبطة بولايات قضائية خاضعة لعقوبات صادرة عن الأمم المتحدة تتعلق بتمويل انتشار التسليح.
- يتم استخدام العقارات كضمان في ترتيبات تتضمن أطرافاً خاضعة للعقوبات أو ذات مخاطر مرتفعة

توقيت أو أنماط غير معتادة في المعاملات:

- يطلب العميل تسجيل بيع قطعة أرض، يعقبه بشكل غير معتاد خلال فترة زمنية قصيرة الإعلان عن مبنى جديد مكتمل في الموقع نفسه، وهو ما قد يشير إلى محاولة لتجنب القوانين أو إخفاء الطبيعة الحقيقية للمعاملة.
- شراء عدة عقارات على الخارطة، يعقبه إعادة بيع أو التنازل عنها في وقت مبكر بعد الحجز مباشرة.



- يبدي الأطراف اهتمامًا شديدًا بإتمام المعاملة بسرعة دون سبب مبرر، أو تظهر مؤشرات على استعجال لا يتماشى مع الوتيرة المعتادة للمعاملات العقارية.
- يتوجه العميل إلى وكيل عقاري واحد في أيام متتالية لشراء عدة عقارات دون وجود مصدر واضح للأموال.
- تكرار عمليات بيع وشراء العقارات بين مجموعة من الأفراد خلال فترة زمنية قصيرة، بما في ذلك شراء العقار بسعر أقل أو أعلى من السعر المتداول بالسوق.
- ينسحب العميل من المعاملة فور طلب تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة.
- يهدد العميل باتخاذ إجراءات قانونية أو الإضرار بالسمعة بهدف منع الأطراف عن الإبلاغ أو طرح الاستفسارات.
- يحاول العميل التأثير على الموظفين لتجاوز إجراءات التصعيد الداخلية أو عمليات الإبلاغ المعتمدة.

2-6- سلوك المعاملات

إخفاء مصدر الأموال

- يرفض العميل توضيح مصدر أمواله المستخدمة في المعاملة العقارية.
- لا يمكن التحقق بوضوح من مصدر الأموال، أو أن تفسير أصلها يثير الشكوك.
- تشمل المعاملة مبالغ كبيرة من النقد أو الأصول الافتراضية دون وجود تفسير واضح أو مصدر مشروع لها.
- تشمل المعاملة معاملات نقدية مثل الحوالات المصرفية، أو الشيكات المصرفية، أو المعاملات القابلة للتداول لحاملها، أو شيكات صادرة من أطراف ثالثة، دون تحديد واضح لهوية الدافع الحقيقي، خاصة عند وجود مبالغ كبيرة مقارنة بإجمالي قيمة المعاملة.
- يتم تسوية جزء من المعاملة أو المعاملة بأكملها نقدًا أو بعملة أجنبية دون وجود مبرر تجاري مشروع، أو يرفض المشتري الإفصاح عن مصدر الأموال في معاملات ذات مبالغ كبيرة بشكل غير معتاد.

المخاطر الناشئة:

- استخدام العملات المشفرة في المعاملات: إذا رغب العميل في استخدام العملات المشفرة (مثل بيتكوين، إيثيريوم وغيرها) لإتمام المعاملة، خاصة إذا رفض توضيح مصدر الأصول الرقمية أو كانت قيمتها كبيرة مقارنة بقيمة العقار.
- استخدام تقنية البلوك تشين في المعاملات العقارية: تنفيذ معاملات عقارية عبر تقنية البلوك تشين أو سجلات الحسابات الموزعة، حيث يكون مصدر الأموال أو مسار المعاملة أو الأطراف المقابلة غير واضح أو غير موثق بشكل كافي، أو يتم تجاوز المؤسسات المالية التقليدية والوسطاء المعتمدين، مثل التحويلات المباشرة من محفظة إلى محفظة.
- أصول رقمية غير قابلة للتتبع مثل معاملات لا يتم فيها إثبات مصدر العملات أو الأصول الرقمية بمستندات داعمة، أو لا يكون لها ارتباط واضح بمصدر مشروع.
- استخدام وكلاء أو منصات افتراضية: معاملات تتم عبر وكلاء افتراضيين أو منصات إلكترونية غير خاضعة لإشراف تنظيمي مناسب، خاصة إذا كانت الأطراف في ولايات قضائية مختلفة ذات أنظمة قانونية غير واضحة.
- استخدام طرق دفع غير شائعة: إصرار العملاء على استخدام وسائل دفع بديلة مثل المحافظ الرقمية، أو أنظمة الدفع بين الأفراد مثل (فينمو و باي بال) أو التحويلات المصرفية الخارجية التي يصعب تتبعها.



الاستخدام المشبوه لبرامج الرهن العقاري أو مخططات الاستثمار:

- تتعلق المعاملة بمخططات رهن عقاري احتيالية أو ترتيبات استثمارية غير اعتيادية ومثيرة للريبة.
- يتم تمويل المعاملة من قبل أطراف ثالثة، مثل أفراد أو مؤسسات غير مالية، دون وجود تفسير مشروع أو مبرر تجاري واضح.
- صدور تقارير تقييم من مقيمين غير معروفين أو غير مرخصين.
- وجود فروقات جوهرية بين التقييمات المستقلة وأسعار المعاملات دون تقديم تفسير واضح لذلك.
- ممارسة ضغوط على المقيمين أو الوكلاء لتعديل التقييمات بما يخدم أهداف التمويل أو نقل الملكية.
- استخدام مكاتب إدارة الثروات العائلية أو أدوات استثمار خاصة ذات هياكل حكومية أو مصادر تمويل غير واضحة.

تكرار المعاملات او هيكلها غير معتاد:

- يتم تقسيم المدفوعات عمدًا إلى مبالغ أصغر تُسد على فترات زمنية قصيرة، بهدف تجنب الاكتشاف أو التدقيق الرقابي.
- شراء أو بيع أو إعادة بيع أو مبادلة عدة عقارات بشكل متزامن أو متتابع خلال فترة زمنية قصيرة، مع وجود تغييرات غير مبررة في قيمة العقارات.
- الاستحواذ على عقار بغرض الاحتفاظ بالقيمة فقط، دون نية للإشغال أو التأجير أو التطوير أو إعادة البيع خلال فترة زمنية محددة، خاصةً إذا كان ذلك مرتبطاً بعملاء أو ولايات قضائية عالية المخاطر.

علاقات وضغوط مشبوهة:

- المعاملة تشمل أطرافاً مثل المساهمين أو المديرين الشكليين الذين لا تربطهم علاقة واضحة أو تربطهم علاقات تثير الشكوك، أو تثير المعاملة شبهات لا يستطيع العميل تقديم تفسير كافي لها.
- تشمل المعاملة أفراد من العائلة، ويبدو أن الغرض منها إخفاء الملكية المستفيدة أو مصدر الأموال، دون وجود مبرر مالي واضح لها.
- يمارس العميل ضغوطاً غير معتادة أو يطلب إتمام المعاملة بسرعة كبيرة، بهدف تجنب التدقيق أو الفحص.
- لا يتصرف الأطراف المشاركون في المعاملة نيابةً عن أنفسهم، بما قد يشير إلى محاولة إخفاء هوية المشتري أو البائع الحقيقي.
- يطلب الطرفان (المشتري والبائع) نقل ملكية عقار بسعر يقل أو يزيد بشكل كبير عن السعر المتداول في السوق.
- يصحّ العميل بأن حساب الضمان سيتم تمويله من طرف ثالث لا تربطه صلة بالمشتري.
- تُجرى مدفوعات للمطورين من حسابات لا تعود ملكيتها إلى المشتري.

مخالفات في العقود او الاتفاقات:

- يتم إلغاء العقد بطريقة تتنافى مع البنود التي تنص على فقدان المشتري لمبلغ التأمين، أو تتم عملية الإلغاء في مستند منفصل مع احتفاظ الأطراف بالعقد الأصلي.
- تكرار إلغاء عمليات شراء العقارات على الخارطة مع تقديم طلبات استرداد إلى حسابات أو ولايات قضائية مختلفة.
- معاملات يتم فيها تغيير الاسم الوارد في العقد أو أي تفاصيل أخرى بشكل مفاجئ أو دون تفسير منطقي، خاصةً إذا ترتب عليها نقل كبير للأصول.
- طلبات تأريخ العقود بأثر رجعي أو تعديل تواريخ المعاملات لتسبق تاريخ إدراج العقوبات.



معاملات غير منطقية اقتصادياً:

- تكون قيمة المعاملة أعلى أو أقل بشكل كبير من القيمة المتداولة بالسوق أو القيمة الحقيقية للعقار.
- ينتج عن المعاملة خسارة واضحة لأحد الأطراف، أو تبدو غير متوافقة مع توقعات السوق دون مبرر منطقي مثل البيع تحت ضغط أو في حالة تعثر مالي.
- يتم بيع أو شراء أو تبادل العقارات عدة مرات خلال فترة زمنية قصيرة دون وجود مبرر مالي أو تجاري واضح لذلك.

مؤشرات تحذيرية أخرى لأنماط المعاملات:

- تشمل المعاملة أساليب هيكلية تهدف إلى تجنب الاكتشاف مثل تجزئة المبالغ الكبيرة إلى مبالغ أصغر، أو استخدام مدفوعات نقدية غير معتادة.
- معاملات يتم تنفيذها بطريقة تُخفي هوية المشتري أو دوافعه الحقيقية وراء الصفقة.

3-6- المخاطر الجغرافية

- تشمل المعاملة أموالاً واردة من دولة أجنبية دون وجود ارتباط واضح بينها وبين العميل، أو واردة من ولاية قضائية خارجية منخفضة الضرائب أو تُصنف على أنها ذات مخاطر مرتفعة في مجال غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار التسلح.
- تشمل المعاملة تطوير عقاري في منطقة تُعتبر عالية المخاطر لأسباب اقتصادية أو بيئية أو غيرها من الأسباب.
- يتم استخدام أطراف ثالثة أو حسابات خارجية أو أشخاص أو كيانات في دول مصنفة ضمن الولايات القضائية عالية المخاطر لإرسال أو استلام الأموال نيابة عن المشتري أو البائع.
- يطلب العميل تحويل عوائد البيع أو الإيجار إلى ولاية قضائية عالية المخاطر أو إلى طرف ثالث غير مرتبط بالمعاملة.
- حيث أن وجود مؤشر واحد أو أكثر من مؤشرات التحذير لا يُعد دليلاً قاطعاً على وجود غسل أموال أو تمويل إرهاب أو تمويل انتشار التسلح. بل تهدف هذه المؤشرات إلى تعزيز الحكم المبني، ودفع الجهات المعنية إلى إجراء مزيد من التحري، وتطبيق إجراءات العناية الواجبة القائمة على المخاطر بما يتماشى مع السياسات والإجراءات الداخلية للجهة.
- وفي حال استمرار مؤشرات التحذير أو عدم إمكانية تقديم تفسير منطقي لها، يُتوقع من وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين تصعيد الأمر داخلياً، وتقديم بلاغ عن نشاط مشبوه إلى السلطات المختصة (وحدة المعلومات المالية وفقاً للمتطلبات القانونية في دولة الإمارات العربية المتحدة).
- ويُعد التعرف الفعال على مؤشرات التحذير وإدارتها حلقة أساسية بين الوعي بالمخاطر والإجراء التنظيمي، بما يضمن رصد أي إساءة محتملة لاستخدام قطاع العقارات في مرحلة مبكرة والإبلاغ عنها.

7- الالتزامات المتعلقة بالإبلاغ لدى وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين

- يخضع وكلاء العقارات والوسطاء العقاريون لالتزامات إبلاغ محددة بموجب إطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تُعدّ عنصراً أساسياً في النظام الوطني للكشف عن مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح وتحليلها والحد منها.



وتسري هذه الالتزامات بغض النظر عما إذا كانت المعاملة قد أُنجزت أو كانت قيد التنفيذ أو تم إيقافها، ويجب تنفيذها بطريقة دقيقة وفي الوقت المناسب وبما يضمن السرية التامة.

لا تقتصر التزامات الإبلاغ في قطاع العقارات على تحديد الأنشطة المشبوهة فحسب، بل تمتد لتشمل متطلبات إبلاغ إلزامية قائمة على حدود مالية محددة، بهدف تعزيز الشفافية في معاملات العقارات ذات القيم المرتفعة وفقاً لمنهجية النهج القائم على المخاطر وبناءً عليه، يجب على وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين التأكد من أن أنظمتهم الرقابية الداخلية وآلياتهم التشغيلية ومستوى وعي الموظفين لديهم تدعم بشكل كافي كلاً من التزامات الإبلاغ القائمة على الاشتباه، وتلك القائمة على الحدود المالية المحددة. بالإضافة إلى الالتزام بتقديم تقارير المعاملات المشبوهة أو تقارير الأنشطة المشبوهة عند وجود أسباب معقولة للاشتباه، يُطلب من وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين تقديم تقارير الأنشطة العقارية عن المعاملات التي تستوفي الحدود المالية المعتمدة، بغض النظر عن وجود اشتباه من عدمه.

وتؤدي تقارير الأنشطة العقارية ووظيفة رقابية وتحليلية مستقلة، وتهدف إلى توفير رؤية أوضح للمعاملات العقارية ذات القيمة الكبيرة التي قد تبدو في ظاهرها مشروعة، لكنها تستدعي المتابعة بسبب قيمتها أو هيكلها أو خصائص الدفع المرتبطة بها.

1-7- تقرير النشاط العقاري

تُعرف تقارير الأنشطة العقارية بأنها تقارير قطاعية مخصصة لوكلاء العقارات والوسطاء العقاريين للإفصاح عن المعاملات والأنشطة ذات الصلة ويُطلب من جميع وسطاء ووكلاء العقارات تقديم تقرير النشاط العقاري عن كلا من:

- شراء أو بيع عقار تملك حر، تكون وسيلة الدفع فيه نقدًا بقيمة تبلغ 55,000 درهم إماراتي أو أكثر، سواء تم الدفع في دفعة واحدة أو على دفعات متعددة.
- شراء أو بيع عقار تملك حر تكون وسيلة الدفع فيه أصولًا افتراضية لجزء من قيمة العقار أو القيمة بأكملها.
- شراء أو بيع عقار تملك حر تكون فيه الأموال المستخدمة في تنفيذ المعاملة قد تم تحويلها من أو إلى أصول افتراضية لجزء من قيمة العقار أو القيمة بأكملها.

لا يرتبط الالتزام بتقديم تقارير الأنشطة العقارية بالمخاطر، ويجب الوفاء به حتى في الحالات التي تكون فيها إجراءات العناية الواجبة تجاه العميل قد أُنجزت بشكل مُرضي ولم يتم رصد أي مؤشرات تحذيرية. وقد يؤدي عدم تقديم تقارير الأنشطة العقارية ضمن المعايير الزمنية والضوابط المحددة إلى الإضرار بفاعلية إطار الامتثال لدى الجهة وبمنظومة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويعرّض وكلاء العقارات والوسطاء العقاريين لإجراءات تنظيمية.

كما تدعم تقارير الأنشطة العقارية الأهداف الرقابية والاستخبارات المالية من خلال تعزيز الرؤية حول المعاملات العقارية ذات القيمة المرتفعة، وتسهيل المخاطر على مستوى القطاع، بما في ذلك تحديد الاتجاهات الناشئة وأنماط العمليات المشبوهة. يجب على وكلاء ووسطاء العقارات ضمان دمج الإبلاغ الخاص بتقرير الأنشطة العقارية بشكل كامل ضمن سير العمل التشغيلي لديهم، بما في ذلك مراحل معالجة المعاملات، وقبول المدفوعات، واستكمال الصفقات. ويشمل ذلك الاحتفاظ بسجلات دقيقة لقيم المعاملات، ووسائل الدفع، والأطراف المعنية، والجداول الزمنية، بما يدعم إعداد تقارير دقيقة في الوقت المحدد. عندما يُعرض على وكلاء ووسطاء العقارات تعامل يتجاوز الحد المحدد لتقرير الأنشطة العقارية، وتتوفر لديهم أسباب معقولة للاشتباه، فيجب عليهم ضمان الوفاء بكلٍ من التزامات الإبلاغ المستندة إلى الحد المالي والتزامات الإبلاغ المستندة إلى الاشتباه، وذلك وفقاً للمتطلبات الخاصة بكل منهما.



عندما يُعرض على وكلاء ووسطاء العقارات تعامل يتجاوز الحد المحدد لتقرير الأنشطة العقارية، وتتوفر لديهم أسباب معقولة للاشتباه، فيجب عليهم ضمان الوفاء بكلّ من التزامات الإبلاغ المستندة إلى الحد المالي والتزامات الإبلاغ المستندة إلى الاشتباه، وذلك وفقاً للمتطلبات الخاصة بكل منهما.

تعتمد فعالية الإبلاغ على وجود آليات داخلية واضحة ومحددة للتصعيد، وتوزيع واضح للمسؤوليات بين الإدارات التشغيلية ومسؤول الامتثال، إلى جانب التدريب المستمر للموظفين بما يتناسب مع المخاطر الخاصة بقطاع العقارات. وتظل الإدارة العليا مسؤولة عن ضمان فهم التزامات الإبلاغ، سواء كانت قائمة على نشاط أو معاملة مشبوهة أو على الإبلاغ المستند إلى الحد المالي، وتوفير الموارد اللازمة لها، ودمجها ضمن الإطار العام لالتزام الجهة بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح. يُطلب من الأعمال والمهنيين غير المالية المحددة الرجوع إلى الإرشادات الخاصة بالأعمال والمهنيين غير المالية المحددة للاطلاع على التفاصيل الشاملة والإرشادات الإضافية المتعلقة بالتزامات الإبلاغ. كما يظل وكلاء ووسطاء العقارات خاضعين لجميع الالتزامات اللاحقة لعملية الإبلاغ، ومتطلبات السرية، وواجبات حفظ السجلات، ومتطلبات التعاون مع الجهات الرقابية، وذلك وفقاً لإرشادات وزارة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المطبقة على الأعمال والمهنيين غير المالية المحددة.

8- دراسات حالة

تُعد دراسات الحالة التالية نماذج توضيحية وتعليمية، تهدف لدعم وكلاء ووسطاء العقارات في فهم الطرق التي قد تنشأ بها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب و انتشار التسليح في سياق المعاملات العقارية. وقد صُممت هذه السيناريوهات بدرجات متفاوتة من التعقيد لتعكس الممارسات الشائعة والمستجدة داخل قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولا تمثل هذه الحالات قائمة حصرية لسيناريوهات المخاطر، كما أن وجود مؤشر واحد أو أكثر لا يعني بالضرورة قيام نشاط مشبوه بصورة تلقائية. ويُتوقع من وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق نهج قائم على المخاطر، وممارسة التقدير المهني، وتقييم كل حالة استناداً إلى الوقائع والظروف الخاصة بها، وذلك بما يتوافق مع التزاماتهم بموجب إطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة.



دراسة حالة ١: الملكية الخارجية متعددة الطبقات

ملخص

يتم التعاقد مع وكيل عقاري لتسهيل شراء عقار سكني عالي القيمة في دولة الإمارات العربية المتحدة لصالح شركة قابضة مسجلة داخل الدولة. ويوضح العميل أن هذه المعاملة تأتي ضمن استراتيجية أوسع لإدارة الأصول الإقليمية المرتبطة بتخطيط الثروة العائلية. وتُظهر الهياكل الملكية أن الشركة مملوكة لكيانين أجبيين مسجلين في ولايتين قضائيتين مختلفتين، ويُقدّم كلاهما كأدوات استثمارية قائمة منذ فترة طويلة. تسير المعاملة بصورة طبيعية، وتكون المستندات مكتملة بشكل عام، ويتم تحويل المدفوعات عبر أحد البنوك في دولة الإمارات. وخلال المراحل اللاحقة، تُجرى تعديلات طفيفة على نسب الملكية، ويُعزى ذلك إلى إعادة هيكلة داخلية داخل الشركة القابضة، كما يطلب العميل تسريع الإجراءات بدعوى تغيرات السوق.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

حيث ينتج عن استخدام عدة كيانات خارجية دون غرض واضح، وإجراء تغييرات على هيكل الملكية في مراحل متأخرة من إتمام الصفقة، والاعتماد على تفسيرات تتعلق بإعادة الهيكلة، إلى زيادة مخاطر إخفاء المالك المستفيد الحقيقي. كما أن غياب ارتباط واضح بين هيكل الشركة القابضة والعقار محل المعاملة يثير مخاوف تتعلق بالشفافية، واحتمالية إساءة استخدام تعدد الطبقات المؤسسية لإخفاء السيطرة الفعلية.

التوقعات الرقابية:

- ينبغي على الوكيل العقاري تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة، مع التركيز على التحقق من الملكية المستفيدة، وذلك بهدف تحديد المالك المستفيد الحقيقي النهائي، وتقييم مشروعية الهيكل المؤسسي، والحصول على مستندات داعمة تُثبت مبررات إعادة الهيكلة. كما يتعين على مسؤول الامتثال إعادة تقييم مستوى المخاطر، والنظر فيما إذا كان النمط القائم يستدعي التصعيد أو تقديم بلاغ عن نشاط مشبوه في حال عدم الحصول على توضيحات كافية من العميل، مع ضمان الالتزام بمتطلبات الإبلاغ الخاصة بتقرير الأنشطة العقارية في حال انطبقت حدود الإبلاغ.

دراسة حالة 2: معاملة عالية القيمة مع ارتباط غير مباشر بشخص ذو صفة سياسية بارزة

ملخص

يتقدم عميل بطلب لشراء عدة عقارات على الخارطة من خلال شركة مسجلة محليًا بغرض التأجير المستقبلي. ويكون العميل معروفًا في الأوساط التجارية متظاهراً بأنه مُلمًا بسوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتُسدّد المدفوعات عن طريق مؤسسات مالية خاضعة للرقابة، ولا يتم رصد أي مؤشرات خطر مباشرة في المرحلة الأولية. ثم يتبين بعد ذلك للوسيط العقاري من خلال نقاش غير رسمي، أن أحد المساهمين غير المعلن عنهم هو أحد أقارب مسؤول حكومي رفيع في ولاية قضائية أجنبية تُعرف بضعف إطار الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، إلا أن العميل يقلل من أهمية ذلك، موضحاً أن هذا الشخص لا يشارك في الإدارة أو اتخاذ القرار.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

يزداد التعرض غير المباشر لشخص ذو صفة سياسية بارزة، مقترناً بعدة عمليات استحواذ ومعاملات عالية القيمة، مع محدودية الشفافية بشأن نفوذ المساهمين، من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح. كما أن محاولة التقليل من أهمية العلاقة قد تشير إلى وجود مخاوف تتعلق بالسمعة أو بعقوبات محتملة.



التوقعات الرقابية:

- يجب على الوكيل العقاري تصنيف العلاقة على أنها ذات مخاطر مرتفعة، وتطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة، مع إجراء تقييم دقيق لمصدر الثروة ومصدر الأموال، وتحديد مستوى مشاركة الشخص ذو الصلة السياسية البارزة داخل الكيان، والتحقق من مصدر أمواله، بالإضافة إلى فحص ما إذا كانت هناك أي تقارير إعلامية سلبية منشورة ضده أو أي نتائج ذات صلة بالعقوبات. كما يتعين الحصول على موافقة الإدارة العليا قبل استكمال إجراءات قبول العميل، مع الالتزام بالمراقبة المستمرة طوال دورة حياة المعاملة.

دراسة حالة 3: تحويل الأصول الافتراضية قبل شراء عقار

ملخص

عميل أجنبي مقيم حاليًا في دولة الإمارات العربية المتحدة يعترزم على شراء فيلا فاخرة. ويتم تحويل الأموال من خلال شركة صرافة في دولة الإمارات، بعد تحويل أصول افتراضية إلى عملة نقدية. ويوضح العميل أن هذه الأصول تم تجميعها على مدار عدة سنوات من خلال استثمارات مبكرة في الأصول الرقمية. وعلى الرغم من تقديم مستندات أولية، فإن سجل المعاملات غير مكتمل ويعتمد بشكل كبير على لقطات شاشة وملخصات صادرة عن أطراف ثالثة. ويتسم العميل بالتعاون، إلا أنه غير قادر على إعادة بناء سلسلة المعاملات بشكل كامل بسبب تلك الأصول.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

وينتج عن استخدام الأصول الافتراضية، وعدم اكتمال سجل التتبع، والاعتماد على مستندات غير قابلة للتحقق المستقل، إلى زيادة التعرض لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح. كما أن صعوبة التحقق المستقل من مصدر الأموال تؤدي إلى ازدياد مستوى الشكوك.

التوقعات الرقابية:

- ينبغي على الوكيل العقاري إجراء تدقيق مشدد وتطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة بشأن مصدر أموال العميل، وطلب التحقق المستقل حيثما أمكن، وتقييم ما إذا كانت التفسيرات المقدمة متطابقة مع ملف العميل المعروف. كما يجب الالتزام بمتطلبات الإبلاغ الخاصة بتقرير الأنشطة العقارية عند الاقتضاء، ويتعين على مسؤول الامتثال تقييم ما إذا كانت المخاطر المتبقية من المعاملة والتفسيرات المقدمة تستدعي تقديم بلاغ عن نشاط مشبوه إلى وحدة المعلومات المالية.

دراسة حالة 4: عمليات إعادة بيع متكررة للعقارات بين أطراف ذات صلة

ملخص

يلاحظ الوكيل العقاري بتكرار عمليات بيع وشراء لإحدى العقارات في السوق الثانوية خلال فترة زمنية قصيرة بين أطراف تبدو غير مرتبطة ببعضها البعض. وتشهد الأسعار تقلبات غير مبررة ولا تتماشى مع القيمة المتداولة بالسوق للعقار. وتُستكمل كل معاملة دون وجود مشكلات ظاهرة، مع ادعاء الأطراف أن الغرض من هذه العمليات يرتبط باستراتيجيات تحسين الاستثمار. ومع مرور الوقت تظهر أوجه التشابه في بيانات الاتصال والمستشارين المستخدمين بين الأطراف المختلفة.



مؤشرات الخطر الرئيسية:

قد يشير التكرار السريع لعمليات البيع وإعادة البيع، وتباين الاسعار بشكل غير مبرر ووجود روابط غير مباشرة بين الأطراف إلى استخدام أساليب التمويه عبر تعدد الطبقات أو التلاعب بالقيمة بهدف إخفاء المصدر غير المشروع للأموال أو إنشاء سجل معاملات صوري.

التوقعات الرقابية:

- ينبغي على الوكيل العقاري إعادة تقييم أنماط المعاملات بصورة اشمل، وتعزيز إجراءات المراقبة، وتوضيح طبيعة العلاقة بين الأطراف المعنية، وطلب توضيح الأساس الاقتصادي للمعاملات. وفي حال عدم كفاية التفسيرات المقدمة، يجب النظر في إمكانية تقديم بلاغ عن معاملة مشبوهة.

دراسة حالة ٥: تمويل من طرف ثالث من خلال الهياكل العائلية

ملخص

يشترى مقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة عقارًا سكنيًا متوسط القيمة، موضحًا بأن مصدر الأموال من امواله الشخصية. وفي وقت لاحق يتم سداد دفعات حساب الضمان من خلال شركة عائلية مقرها خارج الدولة. ويُوضح العميل أن أموال العائلة تُجمع عادةً ويُعاد استخدامها بشكل متبادل بين أفرادها. وقد تم تقديم المستندات المطلوبة، إلا أن ترتيبات الحوكمة الخاصة بالكيان العائلي لا تزال غير رسمية.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

يؤدي التمويل من طرف ثالث، والترتيبات العائلية غير الرسمية، وعدم وضوح مصدر الأموال المستخدمة في تمويل شراء العقار أو تشغيل النشاط التجاري العائلي، بالإضافة إلى غياب رابط واضح بين المشتري والجهة الدافعة، إلى زيادة مخاطر إخفاء المصدر الحقيقي للأموال.

التوقعات الرقابية:

- يجب على الوسيط العقاري التحقق من العلاقة الرابطة بين المشتري والجهة الممولة والحصول على ما يثبت مصدر الأموال وفهم الغرض من تنفيذ المعاملات بهذه الطريقة تحديداً، مع ضمان التوثيق الدقيق لمشاركة الطرف الثالث. وفي حال استمرار وجود أي تناقضات، ينبغي إعادة تقييم المخاطر واتخاذ إجراءات التصعيد المناسبة.

دراسة حالة ٦: لتعرض لمخاطر العقوبات عبر الروابط بين الولايات القضائية

ملخص

يُكلف وكيل العقارات بالتصرف في بيع عقار سكني فاخر في دولة الإمارات العربية المتحدة، مملوك لشخص غير مقيم قام باقتناؤه قبل عدة سنوات باعتباره استثمارًا طويل الأجل.

يقوم البائع بتعيين ممثل محلي بموجب توكيل رسمي، موضحًا أنه يقيم حاليًا في الخارج لأسباب خاصة وتبدو جميع المستندات صحيحة وسليمة، ويشجع الوكيل في تسويق العقار. يتم تحديد مشتري خلال فترة وجيزة نسبيًا، وتمثله شركة مقرها في دولة الإمارات العربية المتحدة ذات مساهمين أجنبيين.

تسير المفاوضات بسلاسة ويكون سعر الشراء المتفق عليه أعلى بشكل ملحوظ من أسعار الصفقات المماثلة الحديثة في المنطقة



والقيمة السوقية للعقار.

يقترح المشتري تقسيط عملية الدفع إلى عدة أقساط أثناء مناقشات التسوية بما في ذلك دفعة أولية من حساب داخل دولة الإمارات، تلمها دفعات لاحقة من حسابات خارجية مرتبطة بجهات تابعة.

مفسرا ذلك بأن الأموال يتم تعبئتها عبر ولايات قضائية متعددة التزامًا بالجدول الزمنية التعاقدية. يطلب ممثل البائع تحويل عائدات البيع إلى حسابات مختلفة على عدة أقساط مع اقتراب إتمام الصفقة مشيرًا إلى اعتبارات تتعلق بتخطيط التركة وإدارة الأصول الشخصية.

ويُخطر الوكيل بأن هذا النهج مؤقت وذو طابع إداري، وأن عملية التجميع الكامل للأموال ستتم بعد إتمام البيع.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

يؤدي هيكل المدفوعات لدى كل من طرفي المعاملة (المشتري والبائع)، واشتراك عدة ولايات قضائية، والانحراف عن ممارسات التسوية القياسية، إلى زيادة التعرض لعمليات التمويه وإلى احتمال ارتباطها بعائدات جرائم. كما أن ارتفاع سعر العقار، رغم أنه ليس مشبوهًا فإنه يزيد من مستوى المخاطر عند اقتترانه بتعقيد مسارات المدفوعات.

التوقعات الرقابية:

يجب على وكيل العقارات إجراء تدقيق مُعزز على ترتيبات الدفع التي تنحرف عن الممارسات القياسية، وطلب مبررات واضحة ومستندات داعمة لتدفقات الأموال عبر ولايات قضائية متعددة، وإعادة تقييم المخاطر مع تطور ديناميكيات المعاملة. كما يُستدعى التصعيد إلى مسؤول الامتثال لتحديد ما إذا كان نمط النشاط يُشكل أسبابًا معقولة للاشتباه، ولضمان الالتزام بمتطلبات الإبلاغ والسرية وحفظ السجلات.

دراسة حالة ٧: معاملات متتالية تتعلق بالعقار ذاته وبالأطراف ذات الصلة

ملخص

يتكلف وسيط عقاري بالمشاركة في إعادة بيع فيلا سكنية داخل مجتمع تملك حر في دولة الإمارات العربية المتحدة. حيث ان كان البائع قد استحوذ على العقار قبل أقل من 12 شهرًا، ويُرجع سبب إعادة البيع إلى احتياجات تتعلق بالسيولة. أما المشتري فهو شركة إماراتية حديثة التأسيس، يمثلها مزود خدمات محلي، ولديها خطط لتجديد العقار وتأجيله. في غضون فترة قصيرة عقب إتمام المعاملة، يتم التواصل مجددًا مع الوسيط العقاري للمساعدة في عملية إعادة بيع ثنائية للعقار ذاته، وهذه المرة بقيمة أعلى بشكل ملحوظ. ويكون المشتري الجديد كيانًا خارجيًا تم تقديمه من قبل مزود الخدمات نفسه. تُسدد المدفوعات على نحو سريع مع قدر محدود من التفاوض، مبررًا زيادة السعر إلى "تحركات السوق وخطط التطوير المستقبلية في المنطقة". يُلاحظ الوسيط أنه لم تطرأ أي أعمال تجديد جوهرية أو تغييرات سوقية ظاهرة بين المعاملتين، كما يبدو أن الأشخاص أنفسهم مشاركون بصورة غير رسمية في كلتا الصفقتين، رغم استخدام كيانات قانونية مختلفة.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

تشير المعاملات المتتالية السريعة، وارتفاع الأسعار دون مبرر واضح، وتكرار مشاركة نفس الوسطاء، وانتقال الملكية عبر كيانات ذات صلة، إلى احتمال وجود عمليات تمويه أو التلاعب بالقيمة. كما أن غياب المبرر الاقتصادي يعزز مستوى الاشتباه.

التوقعات الرقابية:

- يجب على وكيل العقارات تقييم الغرض الاقتصادي للمعاملات المتتالية، والتحقق من العلاقات بين الأطراف، وتطبيق رقابة مُعززة. كما يجب على مسؤول الامتثال تقييم ما إذا كان نمط المعاملة يُشكل أسبابًا معقولة للاشتباه، وضمان استيفاء متطلبات الإبلاغ المناسبة، والاحتفاظ بالسجلات، والامتثال لمتطلبات الإشراف



دراسة حالة ٨: المعاملات المتتالية التي تشمل ممثلين قانونيين

ملخص

يُبرم فرد ذو ثروة عالية اتفاقاً مع وسيط عقاري لامتلاك عقار فاخر مطل على الواجهة البحرية في دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال ممثل قانوني يحمل توكيلاً عاماً شامل الصلاحيات. تتم المعاملة بسلاسة حيث يتولى الممثل التفاوض وإعداد المستندات وإجراء المدفوعات. مع غياب العميل في الاغلب، مبرراً ذلك بالسفر لفترات طويلة واعتماده على مستشارين مهنيين. ويطلب المشتري استبدال كيان الشراء بشركة مسجلة في ولاية قضائية اجنبية حديثة التأسيس قبل إتمام الصفقة بقليل موضحاً أنها استشارات ضريبية وتخطيط التركة استلزمت هذا التغيير. يظل مقابل الشراء دون تغيير، إلا أن مصدر التمويل يتحول من حساب بنكي داخل دولة الإمارات إلى حساب خارجي باسم الكيان الجديد. ويتم التواصل مجدداً مع الوسيط العقاري للمساعدة في التأجير بعد فترة وجيزة من إتمام المعاملة، ثم يتبين لاحقاً أن العقار يتم رهنه كضمان لترتيب تمويل خاص يتضمن أطرافاً مقابلة خارج الدولة.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

استبدال كيان الشراء في مرحلة متأخرة وتغير مصادر التمويل، وقلة التواصل المباشر مع العميل ثم استخدام العقار لاحقاً كضمان تُدخل مخاطر تتعلق بعمليات التمويل وإساءة استخدام الأصول. كما أن الاعتماد على ممثلين قانونيين وهياكل مسجلة بالولايات القضائية الأجنبية يقلل من مستوى الشفافية فيما يتعلق بالتحكم والغرض من المعاملة

التوقعات الرقابية:

- يجب على وكيل العقارات إعادة تطبيق إجراءات العناية الواجبة تجاه العميل عند حدوث أي تغيير جوهري في هيكل المعاملة، بما في ذلك إعادة التحقق من المالك المستفيد ومصدر الأموال. كما يجب على مسؤول الامتثال تقييم ما إذا كانت التغييرات التراكمية تشير إلى محاولة لإخفاء الملكية أو حركة القيمة، والنظر في التصعيد والمراقبة المستمرة والإبلاغ عند الاقتضاء.

دراسة حالة ٩: تغير تدريجي في ملف المشتري أثناء شراء عقار على الخريطة

ملخص

يُسهل الوسيط العقاري عملية بيع عدة وحدات سكنية على الخريطة ضمن مشروع تطوير رئيسي كبير في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويكون المشتري الأول شركة تجارية مقرها في دولة الإمارات مقدمة نفسها على أنها تمتلك الوحدات بغرض إسكان المدراء التنفيذيين والاستثمار طويل الأجل. يتم تقديم مستندات الانضمام ورخصة التجارة ومعلومات المفوضين بالتوقيع دون أي مشاكل، كما تُسدّد المدفوعات من خلال حساب بنكي داخل دولة الإمارات باسم الشركة. يظل الوسيط العقاري مشاركاً في تعديلات العقد الخاص بالتسليم خلال فترة الإنشاء. ويطلب المشتري إجراء عدة تعديلات على اتفاقية البيع والشراء، بما في ذلك تغيير تخصيص الوحدات وإدخال مساهمين إضافيين "لأغراض تتعلق بكفاءة رأس المال". ويتم إبلاغ الوسيط بأن الشركة تعيد هيكلة نفسها لاستيعاب مستثمرين أجنبي سيستفيدون في نهاية المطاف من عوائد الإيجار. وتبدأ دفعات الأقساط بالوصول من حساب آخر داخل دولة الإمارات مملوك لكيان ذي صلة مع اقتراب الاتفاق تليها دفعات أخرى صادرة من خارج دولة الإمارات. وعند طرح الاستفسار



يوضح العميل أن الأموال يتم تجميعها عبر كيانات المجموعة للإلتزام بالجدول الزمنية للمطور، وأن تفاصيل الملكية الكاملة سيتم إستكمال وضعها القانوني بعد التسليم.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

التغير التدريجي في تكوين هيكل الملكية، وتعدد مصادر التمويل، والاعتماد على تسوية لاحقة لمعلومات الملكية، جميعها عوامل تزيد من مخاطر إخفاء المالك المستفيد وعمليات التمويه. كما أن غياب تفسير واضح عبر حركة المعاملة يزيد من مخاطر غسل الأموال، رغم أن كل خطوة على حدة قد تبدو مبررة تجاريًا.

التوقعات الرقابية:

يجب على وكيل العقارات إعادة تقييم مخاطر العميل عند حدوث تغييرات جوهرية في ترتيبات الملكية والتمويل والحصول على معلومات مُحدثة بشأن المالك المستفيد، وتطبيق إجراءات العناية الواجبة المُعززة عند تراجع مستوى الشفافية. كما يجب على مسؤول الامتثال تحديد ما إذا كانت التغييرات التراكمية تُشكل أسبابًا معقولة للاشتباه، وضمان استيفاء متطلبات الإبلاغ والاحتفاظ بالسجلات بشكل مناسب.

دراسة حالة ١٠: تمويل غير رسمي من طرف ثالث

ملخص

يطلب مواطن أجنبي من وكيل عقاري المساعدة في شراء عقار سكني مرتفع القيمة في دولة الإمارات العربية المتحدة، مشيرًا إلى خطط للانتقال والإقامة طويلة الأجل. ويبدو العميل أنه على دراية بسوق العقارات، يقدم وثائق هوية سارية ومستندات الإقامة وإثبات عمل لدى شركة استشارية إقليمية. وخلال المفاوضات يلاحظ الوكيل أن جزءًا من سعر الشراء سيتم تغطيته من خلال ترتيب تمويلي عائلي حيث يساهم أقارب مقيمون خارج دولة الإمارات بالأموال لصالح البائع. ويتم وصف هذه الترتيبات بأنها مؤقتة وبدون فوائد، بهدف تسريع عملية الشراء وتأمين مزايا الإقامة. ويتم تحويل عدة تحويلات من أطراف ثالثة من ولايات قضائية مختلفة مع تقدم المعاملة يرافق كل منها تفسيرات موجزة تشير إلى دعم عائلي أو قروض شخصية. ويؤكد العميل أن توثيق القرض بشكل رسمي غير ضروري نظرًا لوجود علاقات قائمة على الثقة وتُستكمل عملية الشراء في نهاية المطاف دون أي مشكلات ويتقدم العميل فورًا بطلب للحصول على إقامة طويلة الأجل.

مؤشرات الخطر الرئيسية:

استخدام عدة ممولين من أطراف ثالثة وغياب التوثيق الرسمي ووجود ارتباط بين الاستحواذ على العقار وحوافز الإقامة، كلها عوامل تزيد من التعرض لمخاطر غسل الأموال وإساءة استخدام البرامج المشروعة. كما أن الطابع غير الرسمي للتفسيرات يحد من قدرة الكيانات غير المالية المحددة على تقييم مدى موثوقية مصدر الأموال.

التوقعات الرقابية:

- يجب على وكيل العقارات الحصول على تفسيرات أكثر تفصيلاً وأدلة داعمة بشأن تمويل الأطراف الثالثة لتحديد مصدر ثروتها، وتقييم ما إذا كانت ترتيبات التمويل تتماشى مع ملف العميل، وتطبيق تدقيق مُعزز في الحالات التي تظل فيها التفسيرات غير رسمية أو غير مكتملة. كما يجب النظر في تصعيد الأمر إلى مسؤول الامتثال لتحديد ما إذا كان قد تم استيفاء معايير الاشتباه وتطبيق متطلبات الإبلاغ



تهدف دراسات الحالة المذكورة أعلاه إلى توضيح مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح بأشكال متنوعة ومتطورة ضمن معاملات العقارات، وغالبًا دون مؤشرات واضحة في البداية. كما تُبرز أهمية تطبيق نهج قائم على المخاطر، وممارسة حكم مهني سليم، وتقييم كل معاملة بشكل شامل بدلاً من الاعتماد فقط على مؤشرات خطر منفردة أو سيناريوهات محددة مسبقًا. وينبغي على وكلاء ووسطاء العقارات استخدام هذه الأمثلة لتعزيز قدرتهم على تحديد المخاطر وتقييمها والاستجابة لها عمليًا، مع الأخذ بالاعتبار أن أنماط الوقائع المتشابهة قد تتطلب استجابات مختلفة وفقًا للظروف الخاصة بكل حالة.

٩- الخلاصة واعتبارات المخاطر على مستوى القطاع

لا يزال قطاع العقارات يُصنف على أنه ينطوي على مستوى مرتفع من المخاطر الكامنة المتعلقة بغسل الأموال نظرًا لتعرضه للعقارات الفاخرة مرتفعة القيمة التي قد تُستخدم لتمويل أموال كبيرة عبر عمليات الشراء، إضافة إلى طبيعته التي تتسم بوجود تعاملات نقدية واستمرار التعرض لعملاء غير مقيمين ومستثمرين أجانب مما يزيد من قابلية القطاع للتعرض لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.

والجدير بالذكر أنه رغم أن غالبية العملاء في هذا القطاع من الأشخاص الطبيعيين فإن وجود عملاء من الشركات يُعرض القطاع لهياكل ملكية معقدة ووسطاء من أطراف ثالثة، مما يُصعب عملية التحقق من المالك المستفيد الحقيقي. وتُحدد هذه الخصائص المتعلقة بالمخاطر على نحو ثابت في التقييم الوطني للمخاطر في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي تقييمات المخاطر القطاعية التي تُجرها الجهات الرقابية ووزارة الاقتصاد والسياحة.

وبالرغم من تعزيز الإطار القانوني والتنظيمي والرقابي لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل كبير تدابير الحد من المخاطر عبر قطاع العقارات فإن المخاطر المتبقية لا تزال قائمة. إن معالجة هذه المخاطر تتطلب يقظة مستمرة، وحكمًا مهنيًا سليمًا، وثقافة امتثال قوية لدى جميع وكلاء ووسطاء العقارات، بغض النظر عن حجمهم أو هيكلهم أو نموذج أعمالهم. وبالتالي فإن التنفيذ الفعال لالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح يُعد مسؤولية مشتركة تتجاوز حدود الامتثال الشكلي، وتسهم بشكل مباشر في حماية نزاهة وشفافية وسمعة سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يُتوقع من وكلاء ووسطاء العقارات تطبيق نهج استباقي قائم على المخاطر يُعطي الأولوية للإكتشاف المبكر للمخاطر والتصعيد الفوري للمخاوف والتطبيق المتسق لإجراءات العناية الواجبة المناسبة تجاه العملاء والمراقبة ومتطلبات الإبلاغ. كما ينبغي أن تظل أطر الامتثال مرنة وديناميكية وقابلة للتكيف مع مراعاة المخاطر الناشئة، وأنماط وأساليب غسل الأموال المتطورة والتغذية الراجعة والإرشادات الرقابية الصادرة عن السلطات المختصة.

ينبغي قراءة هذا الدليل المقترن بالإرشادات الخاصة بالأنشطة والمهن غير المالية المحددة، وأي إرشادات أو تعاميم أو مراسلات رقابية أخرى ذات صلة صادرة عن وزارة الاقتصاد والسياحة. كما يُشجّع الكيانات الخاضعة للرقابة على الرجوع بانتظام إلى الموارد الرسمية للوزارة عند الاقتضاء، لضمان استمرار التوافق مع المتطلبات القانونية والتنظيمية والرقابية المعمول بها.

يلعب وكلاء ووسطاء العقارات دورًا محوريًا في دعم التزامات دولة الإمارات العربية المتحدة الوطنية والدولية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح وفي الحفاظ على نزاهة ومرونة قطاع العقارات من خلال التنفيذ الفعال لهذه التدابير

١٠- مسرد المصطلحات

المصطلح	التعريف
المالك المستفيد	الشخص الطبيعي الذي يملك أو يمارس السيطرة الفعلية النهائية على العميل، أو الشخص الطبيعي الذي تُجرى المعاملات نيابةً عنه. يشمل ذلك أي شخص يمارس سيطرة فعلية نهائية على



شخص اعتباري أو ترتيب قانوني، سواء بشكل مباشر أو من خلال سلسلة ملكية أو سيطرة أو أي وسيلة غير مباشرة أخرى، والذي يتم تحديده، سواء كان شخصًا واحدًا أو أكثر، وفقًا لللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة.	
أي علاقة تجارية أو مالية قائمة بين المؤسسات المالية، والشركات والمهنيين غير المالية المحددة، وعملائها فيما يتعلق بالأنشطة أو الخدمات التي يقدمونها.	علاقة العمل
اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والمنظمات غير المشروعة.	اللجنة
الشخص المُعَيَّن المسؤول عن الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح، إضافةً إلى مهام الإبلاغ والتقارير ذات الصلة.	مسؤول الامتثال
الجهات الحكومية المعنية بتنفيذ أي حكم من أحكام هذا المرسوم بموجب القانون داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.	الجهات المعنية
جريمة غسل الأموال والجرائم الأصلية المرتبطة بها، أو تمويل الإرهاب، أو تمويل انتشار الأسلحة.	الجريمة
أي شخص طبيعي أو اعتباري، أو ترتيب قانوني، يُنشئ أو يسعى إلى إنشاء علاقة تجارية مع المؤسسات المالية، أو أي من الشركات والمهنيين غير المالية المحددة، أو مزودي خدمات الأصول الافتراضية.	العميل
عملية تحديد معلومات العميل أو المالك المستفيد والتحقق منها، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا أو ترتيبًا قانونيًا، بالإضافة إلى تحديد طبيعة أعماله، والغرض من العلاقة التجارية، وهيكل الملكية والسيطرة عليها، بما في ذلك إجراءات المراقبة المستمرة.	العناية الواجبة للعميل
أي شخص يمارس نشاطًا تجاريًا أو مهنيًا واحدًا أو أكثر، كما هو محدد في اللوائح التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة.	الشركات والمهنيين غير المالية المحددة DNFBPs
مجموعة إيجمونت هي هيئة حكومية دولية تضم 159 وحدة استخبارات مالية، توفر منصة لتبادل الخبرات والمعلومات المالية بشكل آمن لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.	مجموعة إيجمونت
مستوى مُشدَّد من العناية الواجبة يُطبَّق على العملاء أو المعاملات أو الولايات القضائية أو الهياكل ذات المخاطر المرتفعة. ويتضمن الحصول على معلومات إضافية، وإجراءات تحقق أعمق، ومستوى أعلى من المراقبة والمتابعة.	العناية الواجبة المعززة
حساب منظم يُدار بواسطة طرف محايد للاحتفاظ بالأموال إلى حين استيفاء الشروط التعاقدية المتفق عليها.	حساب الضمان
المكتب التنفيذي للرقابة ومنع الانتشار، المعني بتنفيذ العقوبات المالية الموجهة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.	المكتب التنفيذي
قرار مجلس الوزراء رقم (134) لسنة 2025 بشأن اللائحة التنفيذية للمرسوم الاتحادي بالقانون رقم (10) لسنة 2025 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومنع الانتشار	اللوائح التنفيذية
مجموعة العمل المالي هي هيئة حكومية دولية تضع المعايير الدولية وتعزز التنفيذ الفعال للتدابير القانونية والتنظيمية والتشغيلية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتهديدات الأخرى ذات الصلة بسلامة النظام المالي الدولي.	مجموعة العمل المالي FATF
مجموعة من المؤسسات المالية تتكون من شركات قابضة أو كيانات اعتبارية أخرى تمارس	المجموعة المالية



السيطرة على باقي المجموعة وتنسيق وظائف تطبيق الرقابة على مستوى المجموعة والفروع والشركات التابعة، وفقاً للمبادئ الأساسية الدولية للرقابة المالية، وسياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.	
أي شخص يمارس نشاطاً أو أكثر من الأنشطة أو العمليات المالية المحددة في اللوائح التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة، نيابةً عن عميل أو لمصلحته.	مؤسسة مالية
هي الجهة الوطنية المسؤولة عن تلقي وتحليل ونشر تقارير المعاملات أو الأنشطة المشبوهة	وحدة المعلومات المالية
أي من الأفعال المحددة في البند (1) من المادة (3) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة.	تمويل الإرهاب
وحدة الاستخبارات المالية	FIU
اتخاذ إجراء دون إشعار مسبق أو مشاركة من المالك أو العميل أو الطرف المتضرر.	التجميد
الهيئات الإقليمية الحكومية الدولية التي تعزز وتقيم تنفيذ سياسات ولوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المقبولة دولياً.	الهيئات الإقليمية على غرار مجموعة العمل المالي FSRBs
الأصول أو الممتلكات، مهما كانت طريقة الحصول عليها، من أي نوع أو شكل، مادية أو غير مادية، منقولة أو غير منقولة، إلكترونية أو رقمية أو مشفرة، بما في ذلك العملات الوطنية والأجنبية، والوثائق القانونية، والصكوك مهما كان شكلها، بما في ذلك الصكوك الإلكترونية أو الرقمية، التي تثبت ملكية هذه الأصول أو الممتلكات، أو الأسهم أو الحقوق المتعلقة بها؛ بالإضافة إلى الموارد الاقتصادية التي تُعتبر أصولاً من أي نوع، بما في ذلك النفط والموارد الطبيعية الأخرى وجميع الحقوق المتعلقة بها، مهما كانت قيمتها أو طريقة الحصول عليها؛ بالإضافة إلى الاعتمادات المصرفية، والشيكات، وأوامر الدفع، والأسهم، والأوراق المالية، والمستندات، وسندات الصرف، وخطابات الاعتماد، وأي عائدات أو أرباح أو إيرادات أخرى مشتقة منها أو ناتجة عنها، والتي يمكن استخدامها للحصول على أي تمويل أو سلع أو خدمات.	الأموال
العميل الذي يمثل خطراً سواءً على المستوى الشخصي، أو النشاط، أو العلاقة التجارية، أو طبيعة العمل، أو المنطقة الجغرافية، مثل عميل من دولة عالية المخاطر أو غير مقيم في دولة لا يحمل بطاقة هوية، أو عميل ذو هيكل معقد، أو يقوم بعمليات معقدة، أو لديه هدف اقتصادي غير واضح، أو يقوم بعمليات نقدية كثيفة، أو عمليات مع طرف ثالث مجهول، أو عمليات لا تتعارض بشكل مباشر مع أي عمليات أخرى عالية المخاطر تحددها المؤسسات المالية، أو الشركات والمهين غير المالية المحددة، أو السلطة الرقابية.	العميل عالي المخاطر
دولة أو منطقة تم تحديدها باعتبارها تنطوي على مخاطر مرتفعة تتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار الأسلحة، نتيجة لضعف ضوابط مكافحة غسل الأموال أو إدراجها ضمن قوائم مجموعة العمل المالي.	الولاية القضائية عالية المخاطر
المنظمات التي يُجرّم تأسيسها أو التي تمارس نشاطاً مُجرّماً.	المنظمات غير القانونية
حساب يستخدمه طرف ثالث مباشرة لإجراء معاملة نيابةً عن نفسه.	الحساب الوسيط
السلطات الاتحادية والمحلية المكلفة، بموجب أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل	جهات إنفاذ القانون



الإرهاب وتمويل الانتشار والتشريعات ذات الصلة، بمكافحة الجرائم والتحقيق فيها وكشفها وجمع الأدلة المتعلقة بها، بما في ذلك غسل الأموال والجرائم الأصلية وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.	
الصناديق الاستثمارية أو الترتيبات المماثلة الأخرى.	الترتيب القانوني
أي كيان يتم إنشاؤه بموجب القانون أو من خلال التسجيل، مثل الشركات أو الشراكات.	الشخص الاعتباري
أي وسائل تُستخدم أو يُقصد استخدامها في ارتكاب جريمة أو جنابة	الوسائل
مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (MENAFATF) هي هيئة إقليمية على غرار مجموعة العمل المالي، تهدف إلى تعزيز التعاون والتنسيق بين دول منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في إنشاء نظام فعال للامتثال للمعايير الدولية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة. تُعدّ دولة الإمارات العربية المتحدة من الأعضاء المؤسسين لمجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.	MENAFATF
أي من الأفعال المحددة في البند (1) من المادة (2) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار الأسلحة، بما في ذلك ارتكابها عبر الأنظمة الرقمية أو الأصول الافتراضية أو تقنيات التشفير.	غسل الأموال
ترتيب يقوم بموجبه شخص أو كيان بالتصرف نيابةً عن شخص آخر، بما قد يؤدي إلى إخفاء المالك المستفيد الحقيقي.	المرشح / ترتيب المرشح
أي مجموعة منظمة ذات طبيعة مستمرة لفترة محددة أو غير محددة، تتكون من أشخاص طبيعيين أو اعتباريين أو ترتيب قانوني، لا تهدف إلى الربح، والتي تجمع أو تتلقى أو تنفق الأموال لأغراض خيرية أو دينية أو ثقافية أو تعليمية أو اجتماعية أو تضامنية أو غيرها من الأغراض التي تدرج ضمن نطاق الأعمال الخيرية.	المنظمات غير الربحية
عقار يتم بيعه قبل اكتمال أعمال إنشائه، وغالبًا ما يكون ذلك وفق نظام دفعات مرحلية.	العقار على الخارطة
الفحص والمتابعة المستمران لمعاملات العميل وسلوكه بهدف التأكد من توافقها مع الملف التعريفي المعروف للعميل ومستوى المخاطر المصنّف له.	المراقبة المستمرة
الأشخاص الطبيعيون الذين يشغلون أو شغلوا مناصب عامة بارزة في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي دولة أجنبية أخرى، مثل رؤساء الدول أو الحكومات، وكبار السياسيين، وكبار المسؤولين الحكوميين، والمسؤولين القضائيين أو العسكريين، وكبار المديرين التنفيذيين في الشركات المملوكة للدولة، وكبار مسؤولي الأحزاب السياسية، والأشخاص الذين يشغلون أو شغلوا سابقًا إدارة منظمة دولية أو أي منصب بارز داخلها	الشخصيات السياسية البارزة
أي فعل يشكل جنابة أو جنحة، بما في ذلك تمويل الإرهاب، وتمويل انتشار الأسلحة، والتهرب من الضرائب المباشرة وغير المباشرة، وفقًا للتشريعات السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، سواء ارتكب داخل الدولة أو خارجها، شريطة أن يكون هذا الفعل مُعاقبًا عليه في كلا البلدين.	الجريمة الأصلية
الأموال المُستعمدة، بشكل مباشر أو غير مباشر، من ارتكاب أي جنابة أو جنحة، بما في ذلك الأرباح والامتيازات والمصالح الاقتصادية والمنافع الأخرى المُستعمدة منها، وأي أموال مُماثلة تم تحويلها، كليًا أو جزئيًا، إلى أموال أخرى.	العوائد



التجارة غير المشروعة وغير المصرح بها، وفقاً للتشريعات السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، في المواد أو الأنظمة أو المعدات أو المكونات أو البرامج أو التكنولوجيا التي تُساهم في إنتاج أو تطوير أسلحة الدمار الشامل، أو التكنولوجيا ذات الصلة، أو وسائل إيصالها، بما في ذلك أي فعل منصوص عليه في البند (3) من المادة (3) من هذا المرسوم بقانون.	الانتشار
الشراء والبيع السريع للعقارات بهدف التلاعب بالأسعار أو إضفاء طبقات تعقيد على تتبع الأموال غير المشروعة.	المضاربة العقارية السريعة
نهج إدارة المخاطر هو أسلوب لتخصيص الموارد لإدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الأسلحة والتخفيف من حدتها، وذلك وفقاً لطبيعة المخاطر ودرجتها.	نهج إدارة المخاطر RBA
تقرير إلزامي في دولة الإمارات العربية المتحدة يُقدّم بناءً على عتبة محددة للمعاملات العقارية المؤهلة.	تقرير النشاط العقاري
الجهة المختصة المسؤولة عن الإشراف على السجل الاقتصادي أو التجاري لمختلف أنواع المنشآت المسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفقاً للتشريعات السارية في الدولة.	المسجل
منهجية تُلزم الكيانات بتحديد وتقييم وتخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح بشكل يتناسب مع مستوى تلك المخاطر.	النهج القائم على المخاطر
عقد قانوني مُلزم يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة ببيع وشراء العقارات.	اتفاقية البيع والشراء
لجنة مجلس الأمن التابعة للأمم المتحدة المنشأة بموجب القرارات أرقام 1988 (2011)، و1267 (1999)، و1989 (2011)، و2253 (2015)، و1718 (2006)، وجميع القرارات الأخرى ذات الصلة.	لجنة العقوبات
قائمة تضم الأفراد والمنظمات الإرهابية الخاضعة للعقوبات المفروضة من قبل لجنة العقوبات التابعة لمجلس الأمن، إلى جانب بياناتهم الشخصية وأسباب إدراجهم في القائمة.	قائمة العقوبات
عملية التحقق من الأطراف المعنية بمقابلتهم مع قوائم العقوبات، وقوائم الأشخاص السياسيين المعرضين للمخاطر، والمعلومات السلبية أو الأخبار السلبية ذات الصلة.	الفحص /العقوبات / وسائل الإعلام السلبية / الأشخاص المعرضون للمخاطر السياسيون
شخص طبيعي أو اعتباري ينقل إدارة أمواله الخاصة إلى أمين بموجب صك ائتماني.	الموكل
بنك ليس له وجود فعلي في الدولة التي تأسس فيها وحصل على ترخيص، ولا ينتهي إلى أي مجموعة مالية خاضعة للتنظيم وتخضع لإشراف موحد فعال.	بنك وهمي
مستوى مُخفض من إجراءات العناية الواجبة يُسمح بتطبيقه عندما يُقيّم العميل أو المنتج أو المعاملة على أنها منخفضة المخاطر المتعلقة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار التسليح.	العناية الواجبة المبسطة
المصدر المحدد للأموال المستخدمة في معاملة معينة.	مصدر الاموال
المصدر الذي نشأت منه الثروة الإجمالية للعميل وتكوّنت منه أصوله المالية.	مصدر الثروة
دولة الامارات العربية المتحدة	الدولة



سلطة الإشراف	السلطات الاتحادية والمحلية المكلفة بموجب التشريع بالإشراف على المؤسسات المالية، والشركات والمهن غير المالية المحددة، ومقدمي خدمات الأصول الافتراضية، والمنظمات غير الربحية أو السلطات المختصة المسؤولة عن منح الموافقة على ممارسة نشاط أو مهنة، في حال عدم تحديد سلطة إشرافية معينة بموجب التشريع.
تقرير النشاط المشبوه	تقرير يُقدّم إلى وحدة المعلومات المالية عند وجود نشاط يُحتمل أن يشير إلى غسل أموال أو تمويل إرهاب أو تمويل انتشار التسليح
المعاملات المشبوهة	معاملات تتضمن أموالاً توجد أسباب معقولة للاشتباه في أنها تشكل عائدات أي جناية أو جنحة، أو أنها مرتبطة بغسل الأموال، أو تمويل الإرهاب، أو تمويل انتشار الأسلحة، سواء نُفذت هذه المعاملات أو مجرد محاولة تنفيذها.
العقوبات المالية المستهدفة	تجميد الأموال وحظر إتاحتها أو توفيرها، بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح أي شخص طبيعي أو اعتباري أو جهة مُدرجة بموجب القرارات الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قوائم الإرهاب، أو بموجب قرارات مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة تحت الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة، فيما يتعلق بمنع وجمع الإرهاب وتمويله، وكذلك منع وجمع ووقف انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويله.
الإرهابي	أي شخص طبيعي، سواء داخل دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها، يرتكب عمداً أيًا من الأفعال التالية: 1. ارتكاب أو محاولة ارتكاب عمل إرهابي بأي وسيلة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. 2. المشاركة كشريك في عمل إرهابي. 3. تنظيم عمل إرهابي أو تحريض آخرين على ارتكابه. 4. المشاركة مع مجموعة من الأشخاص الذين يعملون بنية مشتركة لارتكاب عمل إرهابي بهدف توسيع نطاق النشاط الإرهابي أو ارتكاب مثل هذا العمل، مع علمهم بنية المجموعة.
منظمة إرهابية	مجموعة من شخصين أو أكثر، سواء داخل دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها، ارتكبت عملاً إرهابياً، بشكل مباشر أو غير مباشر، أو هددت بارتكابه، أو تهدف إليه، أو تخطط له، أو تسعى لارتكابه، أو تروج له أو تشارك في ارتكابه، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بغض النظر عن اسمها، أو شكلها، أو مكان تأسيسها، أو موقعها، أو نشاطها، أو جنسية أعضائها أو محل إقامتهم؛ بما في ذلك أي منظمة معترف بها كمنظمة إرهابية بموجب أي قانون آخر.
المدفوعات من اطراف ثالثة	مدفوعات يتم سدادها من قبل أشخاص أو كيانات غير مذكورة كطرف في عملية البيع أو الشراء، وتستوجب التحقق والتدقيق.
معاملة	أي تصرف أو استخدام للأموال أو العائدات، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيداع، والسحب، والتحويل، والبيع، والشراء، والإقراض، والمبادلة، والرهن العقاري، والهبة.
الوصاية	علاقة قانونية يضع بموجبها الواهب أموالاً تحت سيطرة وصي لصالح مستفيد أو لغرض محدد، وتُعتبر هذه الأموال منفصلة عن ممتلكات الوصي، بينما يبقى سند ملكيتها باسم الواهب أو شخص آخر نيابةً عنه.



الوصي	شخص طبيعي أو اعتباري مُخوّل بالحقوق والصلاحيات الممنوحة له من قِبَل المُنشئ أو الصندوق الاستئماني، ومُصرّح له بموجب ذلك بإدارة أموال المُنشئ واستخدامها والتصرف بها وفقاً للشروط التي يفرضها أيّ منهما.
مقدمو خدمات الاصول الافتراضية	أي شخص طبيعي أو اعتباري يقوم، كجزء من نشاط تجاري، بتنفيذ نشاط واحد أو أكثر من أنشطة الأصول الافتراضية المحددة في اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون، أو يُجري معاملات ذات صلة بها، نيابةً عن أو لصالح شخص طبيعي أو اعتباري آخر.
الأصول الافتراضية	تمثيل رقمي للقيمة يُمكن تداوله أو نقله رقمياً، ويُمكن استخدامه لأغراض الدفع أو الاستثمار، باستثناء التمثيلات الرقمية للعملات الورقية أو الأوراق المالية أو الأموال الأخرى.
أسلحة الدمار الشامل	أسلحة قادرة على إلحاق الضرر بعدد كبير من الأشخاص، وتشكل تهديداً لحياة الإنسان والبيئة الطبيعية من خلال أثارها الكارثية، مثل الأسلحة النووية أو البيولوجية أو الكيميائية أو الإشعاعية.
التحويل المصرفي الإلكتروني	معاملة مالية تُجريها مؤسسة مالية أو من خلال مؤسسة وسيطة نيابةً عن مُحوّل، حيث يتلقى المستفيد أمواله في مؤسسة مالية أخرى، سواءً كان المُحوّل والمستفيد شخصاً واحداً أم لا.
بدون إشعار مسبق	اتخاذ إجراء دون إشعار مسبق أو مشاركة المالك أو العميل أو الطرف المتضرر.