



# مؤشرات مرتبطة بقطاع العقار

## تمهيد

في السابق كان الهدف من امتلاك العقارات لأغراض سكنية أو تجارية، ولكن في الوقت الحالي تعددت الأهداف والطرق التي يتم فيها استغلال القطاع العقاري، مثل قيام شركات وصناديق الاستثمار وكيانات تطوير وإدارة العقارات استخدام الأموال المقدمة من أطراف ثالثة لتنفيذ هذه الاستثمارات المخصصة لأغراض تجارية، أو يتم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات في مختلف الكيانات القانونية للشركات التي يتم إنشاؤها فقط لتسهيل معاملات محددة، لذلك ينبغي النظر في هذه المؤشرات لكل من الشركات الصغيرة أو المهنيين العقاريين لرصد المعاملات المشبوهة المرتبطة بشراء وبيع العقارات امتثالاً لأنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

## ❖ مؤشرات مرتبطة بالعميل:

1. إتمام العميل الصفقة العقارية مقابل مبلغ ضخم من النقد.
2. شراء العميل الملكية باسم طرف آخر، مثل شريك أو قريب (غير الزوج).
3. لا يرغب العميل في وضع اسمه على أي مستند يمكن أن يربطه بالملكية أو يستخدم أسماء مختلفة على عروض الشراء، ومستندات الصفقة وإيصالات الإيداع.
4. استبدال العميل بطريقة غير ملائمة اسم الطرف المشتري في اللحظة الأخيرة.
5. تفاوض العميل على عملية شراء تساوي القيمة السوقية أو أعلى من سعر العرض، لكنه يدون قيمة أدنى على المستندات ويدفع الفرق خارج إطار المعاملة.
6. بيع العميل الملكية بأقل من القيمة السوقية مع تقديم دفعة إضافية خارج إطار المعاملة.
7. شراء العميل عقاراً للاستخدام الشخصي تحت إطار الكيان التجاري حين لا يتوافق هذا النوع من المعاملات مع النشاط التجاري العادي للعميل.
8. شراء العميل عقارات دون معاينتها.
9. شراء العميل أملاكاً عديدة خلال فترة زمنية قصيرة ويبدو أن لديه بعض المخاوف بشأن (الموقع، والحالة، وكلفة التصليحات المتوقعة، إلخ..) لكل من هذه الأملاك.
10. سداد العميل بدل الإيجار أو قيمة الإيجار مسبقاً بواسطة مبلغ نقدي ضخم.
11. سداد العميل فواتير ذات مبالغ ضخمة نقداً لإعادة بناء أو ترميم المنزل في ملكية تتوفر فيها خدمات إدارة الأملاك.
12. العميل شديد التكتّم أو يراوغ بشأن من هو المالك الفعلي، ومصدر الأموال، والسبب الذي من أجله تجرى المعاملة.
13. الشك بصحة المستندات المرفقة مع معاملات طلب الحصول على قرض.
14. استخدام العميل وكيلاً أو وسيطاً دون سبب مقنع، أو رفضه بشدة أي اتصال شخصي به دون سبب وجيه لذلك.
15. رفض العميل أو تردده في تقديم المعلومات والبيانات والمستندات المطلوبة عند تنفيذ المعاملة.
16. تقديم العميل مستندات خاطئة أو مزورة.
17. العميل صدر بحقه إدانات لجرائم تملك، أو أنّه يخضع في الوقت الحالي للتحقيق في جريمة تملك، أو لديه صلات بمجرمين.
18. العميل والمالك أو المستفيد الفعلي أو أي أشخاص مدرجة أسمائهم بقوائم تمويل الارهاب أو أنهم مرتبطون ارتباطاً وثيقاً بهم أو يشتبه في تواطؤهم في أي أنشطة لغسل الأموال وتمويل الارهاب.
19. استخدام الوسطاء أو الأشخاص الاعتباريين المستخدمين لحماية هوية الشخص أو إخفاء تورطه مثل مشاركة المحامين في جميع إجراءات المعاملة حتى وان لم يستدعي ذلك.
20. استخدام العميل الشركات الأجنبية لشراء العقارات في الخارج.
21. قيام العميل بشراء إصدارات عقارية جديدة بشكل متكرر (احتيايل الرهن العقاري المنظم).
22. تغيير مفاجئ في نمط سلوك العميل أو إدخال أطراف ثالثة غير معروفة أثناء إجراء المعاملات أو مشاركة أطراف أخرى مثل المحامين أو المؤسسات المالية، عندما لا تكون هذه المشاركة لازمة للمعاملات العادية.
23. العميل هو كيان تجاري ذو هيكل قانوني معقد مما قد يحجب الملكية المستفيدة.
24. هناك تقارير إعلامية سلبية أو معلومات سلبية أخرى من مصدر موثوق به عن العميل أو المالك أو المستفيد الفعلي.

25. إظهار العميل فضولاً غير مألوف حول الأنظمة والسياسات الداخلية وآليات التحكم والمراقبة.
26. إصرار العميل على التوقيع على المستندات عن طريق الفاكس فقط.
27. عدم اهتمام مشتري العقارات المولدة للنقد بجني الأرباح، وذلك مثل عدم اهتمامه بملء الشواغر أو عدم ضبط قيمة الإيجار على حسب القيمة السوقية.
28. مطالبة العميل بإتمام عملية شراء العقار بصفة مستعجلة غير مبررة.
29. ممثل العميل لا يبدو ممثل ملائم أو ذو خبرة كافية لإتمام المعاملات مثل المحامي أو الممثل القانوني.

## ❖ مؤشرات مرتبطة بالمعاملة:

1. إجراء الكيانات التجارية حديثة النشأة معاملات ذات مبالغ كبيرة لا يتناسب مع الأصول المملوكة لديها.
2. إجراء الكيانات التجارية معاملات لا تتناسب مع نشاطها التجاري.
3. احد اطراف المعاملة جمعيات ثقافية أو ترفيهية، أو كيانات لا تهدف للربح بصورة عامة.
4. بيانات أحد أطراف المعاملة يتضمن بيانات خاطئة للكيان التجاري أو له عنوان مجهول أو لا تتوفر بيانات الاتصال به.
5. هناك ظهور متعدّد للأطراف أنفسهم في المعاملات خلال فترة زمنية قصيرة.
6. إجراء معاملات متنوّعة تضمّ الطرف نفسه أو بين مجموعة من الكيانات التجارية لديها روابط مشتركة مثل الروابط العائلية بين الملاك أو ممثليها، الروابط التجارية، نفس العنوان، نفس المالك أو الممثل أو المحامي، أو كيانات تحمل أسماء متشابهة، إلخ...).
7. إجراء معاملات عبر وسطاء يعملون بالنيابة عن مجموعة من الكيانات التجارية لديها روابط مشتركة من خلال (الروابط العائلية أو التجارية، الأشخاص المقيمين في العنوان نفسه، نفس المالك أو الممثل أو المحامي أو كيانات تحمل أسماء متشابهة.... إلخ).
8. إنشاء كيان تجاري الغرض منه أن يكون طرف صوري في الواجهة بين العقار والمالك الحقيقي.
9. عدم اهتمام أطراف المعاملات بخصائص الملكية (مثل جودة البناء، الموقع، تاريخ التسليم، إلخ).
10. عدم اهتمام أطراف المعاملات بالحصول على سعر أفضل للمعاملة أو تحسين شروط الدفع.
11. اهتمام كبير لأطراف المعاملات بالأبنية المشيّدة في مناطق معيّنة بغض النظر عن المبلغ الذي يتعيّن عليهم دفعه.
12. إجراء المعاملات من أطراف أجنبية أو غير مقيمين لأغراض ضريبية واستثمار رأس المال (أي أنّهم لا يُبدون أي اهتمام في استخدام العقار الذي تم شراؤه للسكن، ولو بصورة مؤقتة، إلخ...).
13. إهتمام الأطراف الأجنبي أو غير المقيمين بإجراء معاملات واستثمارات ذات نطاق واسع (مثل شراء أراضي بمساحات كبيرة لبناء المنازل عليها، أو شراء مباني كاملة أو إنشاء أعمال تجارية مرتبطة بالأنشطة الترفيهية، إلخ...).
14. ممتلكات متعددة يتم بيعها، شراءها، إعادة بيعها أو تبادلها في نفس الوقت أو المعاملات المتتالية لنفس العقار في فترة زمنية قصيرة مع وجود تغييرات غير مبررة في القيمة.
15. المعاملات التي يتحمّل فيها المشتري ديناً كبيراً جداً بالمقارنة مع قيمة الملكية.

16. دفع المعاملات نقداً أو بواسطة سندات مصرفية، أو شيكات لحاملها أو عبر شيكات مظهرة أو مصدقة لطرف ثالث.
17. المعاملات المتعلقة بالملكية نفسها أو بحقوق أطراف المعاملة مثل (عملية الشراء والبيع الفوري للملكية) والذي يتضمن زيادة أو انخفاضاً ملحوظاً في السعر مقارنة مع سعر الشراء.
18. إجراء المعاملات تتم من قبل طرف ثالث، غير الأطراف المعنيين فيها عند سداد الدفعات، ويمكن استثناء الحالات التي يتم فيها الدفع بواسطة مؤسسة ائتمانية مسجلة في البلد في فترة التوقيع على نقل الملكية وذلك لمنحها قرضاً عقارياً.
19. طلب أحد أطراف المعاملة تقسيم المبلغ المطلوب إلى أقساط أصغر خلال فترة زمنية قصيرة بينهم.
20. إجراء المعاملات من خلال دفعات نقدية أو بواسطة أدوات قابلة للتداول ولم يتم التصريح عن جهة الدفع الفعلية (مثل الحوالات المصرفية).
21. قيمة بداية إجراء المعاملات تختلف تماماً (أعلى بكثير أو أقل بكثير) عن القيمة الفعلية للعقار أو عن قيمته السوقية.
22. المعاملات التي تتخذ شكل عقد خاص ولا يتم تسجيله، ولا تتم في نهاية المطاف.

#### ❖ مؤشرات مرتبطة بالمنتج والخدمة والقنوات المستخدمة:

1. سداد العميل مبلغ الدفعة المقدمة نقداً، ومن ثم يتم تمويل الرصيد مصدر مجهول أو مصرف خارجي.
2. سداد العميل مبلغ الإيداع المبدئي بواسطة شيك من طرف ثالث غير الزوج أو أحد الوالدين.
3. طلبات تسريع المعاملات، بصورة غير طبيعية، بغض النظر ما إذا كانت أعلى أو أقل من قيمتها.
4. اقتراح من المشتري أو البائع أو أي طرف بالدفع عن طريق الأصول الافتراضية، مما يجعل جزءاً من المعاملة أقل شفافية.
5. استخدام القروض المعقدة أو غيرها من وسائل التمويل غير العادية (أي مصادر وأنواع الدفع المتنوعة وغير المبررة).
6. استخدام الكمبيالات أو سندات الائتمان أو سندات الصرف أو الأوراق المالية أو أي صك آخر قابل للتداول خارج النظام المالي يمكن أن يدفعه المدين نقداً.
7. تغييرات غير مبررة أو مفاجئة في ترتيبات التمويل.
8. استخدام النقد في عملية بيع سريعة، والتبادل النقدي مباشرة بين البائع والمشتري، ليشمل وديعة نقدية أو معاملة نقدية كبيرة لمرة واحدة.
9. التسوية الجزئية أو الكاملة نقداً أو بالعملة الأجنبية، والتي لا يوجد لديها سبب اقتصادي واضح (مثل الروابط الشخصية أو المهنية بالعملة) أو عدم افصاح المشتري عن مصدر الأموال لمعاملة نقدية أو عملة أجنبية كبيرة بشكل غير عادي.
10. دفع تكاليف المعاملات أو فواتير البائع أو المشتري من قبل طرف ثالث ليس له صلة بالمعاملة أو من خلال قنوات غير عادية (مثل مؤسسة مالية لا تربطها صلة).
11. طلب العميل الاحتفاظ بمبلغ كبير في الحساب وتلغى المعاملة، ومن ثم يطلب العميل استرداد الأموال إلى حساب مصرفي مختلف عن الحساب المرتبط بالمعاملة الأصلية.

12. المعاملات المتعلقة بالنقل غير المباشر للملكية العقارية لأطراف أخرى ولا يوجد غرض اقتصادي واضح لذلك.

### ❖ مؤشرات مرتبطة بالموقع الجغرافي:

1. المعاملات تتضمّن كيانات تجاربه أو ترتيبات قانونية مسّجلة في مناطق معفاة ضريبياً أو مناطق عالية المخاطر.
2. إظهار العملاء اهتماماً كبيراً في شراء العقار في مناطق معينة دون الاهتمام بالسعر الواجب دفعه.
3. العقار المراد بيعه وشراءه يكون ضمن الأصول الرأس مالية لشركة ليس لديها عنوان مسجل أو مقر دائم.
4. استخدام أطراف ثالثة أو حسابات خارجية أو أشخاص أو كيانات في بلدان تم تحديدها بأنها عالية المخاطر وذلك بغرض إرسال أو استقبال الأموال نيابة عن المشتري أو البائع.
5. طلب العميل إرسال عائدات البيع أو الإيجار إلى دول عالية المخاطر أو اطراف ثالثة لا علاقة لهم بالمعاملة.
6. أطراف المعاملة (المالكون أو ممثلوهم) هم مواطنون أو مقيمون أو مسجلون في بلد عالي المخاطر.