

## **الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري**



**الضوابط الرقابية للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري بشأن  
مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب**



## جدول المحتويات

١	مقدمة
٢	أولاً: قواعد التعرف على الهوية
٣	ثانياً: المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
٣	١ - معايير تحديد المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
٣	٢ - ضمانات و صلاحيات المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
٤	٣ - مهام المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
٥	ثالثاً: إجراءات الإخطار عن العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب
٧	رابعاً : الاحتفاظ بالسجلات والمستندات
٧	١ - أنواع السجلات و المستندات التي يتعين الاحتفاظ بها
٨	٢ - الشروط الواجب إتباعها لدى الاحتفاظ
٨	٣ - مدة الاحتفاظ
٨	أ - سجلات ومستندات العملاء والمستفيدين الحقيقيين
٨	ب - السجلات والمستندات المتعلقة بالعمليات التي تتم مع العملاء
٨	ج - السجلات والمستندات الأخرى
٩	خامساً: نظم الضبط الداخلي
١٠	سادساً: التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
١١	سابعاً: المؤشرات الاسترشادية للتعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب
١١	١ - مؤشرات التعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال
١٢	٢ - مؤشرات التعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن تمويل الإرهاب



## الضوابط الرقابية للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

### مقدمة

بتاريخ ٢١ أكتوبر ٢٠٠٣ تم إقرار الضوابط الرقابية التي يتعين على الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري الالتزام بها لمكافحة غسل الأموال من قبل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ، وذلك في ضوء أحكام قانون مكافحة غسل الأموال الصادر بالقانون رقم ٨٠ لسنة ٢٠٠٢ وما ورد به من التزامات على المؤسسات المالية ومنها الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري.

وقد طرأت بعد صدور الضوابط الرقابية المشار إليها مستجدات عالمية بشأن مكافحة غسل الأموال ، واقرنت هذه المكافحة بمكافحة تمويل الإرهاب ، وتم تحديث التوصيات الأربعين في شأن مكافحة غسل الأموال الصادرة عن مجموعة العمل المالي FATF في يونيو سنة ٢٠٠٣ ، كما أصدرت ذات المجموعة التوصيات التسعة في شأن مكافحة تمويل الإرهاب ، واعتبرت هذه التوصيات الأربعين والتسعة بمثابة معايير دولية في مجال مكافحة هاتين الظاهرتين يتعين على الدول الالتزام بها.

وقد استلزم ذلك إصدار ضوابط رقابية جديدة للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري في شأن هذه المكافحة ، روعي فيها الأخذ في الاعتبار تلك المستجدات وترسيخ ما هو قائم بالفعل في الممارسة العملية في مجال التمويل العقاري وإجراءات المكافحة ، مع تحسين وتفعيل تلك الجهود بما يتواءم مع المتغيرات العالمية في هذا المجال ، وبحيث يتم الالتزام بهذه الضوابط بكل دقة من قبل الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري في مصر .

كما تسري الضوابط المشار إليها أيضاً على كافة الفروع في الخارج التابعة للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري المنشأة في مصر مع مراعاة أنه في حالة اختلاف الالتزامات الواردة بهذه الضوابط عن تلك المفروضة بالدولة المضيفة ، يتم تطبيق الالتزامات الأشد بما لا يتعارض مع التشريعات أو التعليمات الرقابية المطبقة بالدولة المضيفة ، مع مراعاة إبلاغ الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري في حالة عدم القدرة على تطبيق تدابير سليمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب نتيجة لتلك التشريعات أو التعليمات.



## أولاً: المصطلحات

يقصد - لدى تطبيق أحكام هذه الضوابط - بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين

كل منها:

### الهيئة:

الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

### الوحدة:

وحدة مكافحة غسل الأموال.

### الجهة:

الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري أو التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن

أغراضها والمنصوص عليها في قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

### المستفيد الحقيقي:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تتم العمليات لمصلحته أو نيابة عنه، أو الذي له

سيطرة كاملة أو فعالة على شخصية اعتبارية، أو يملك الحق في تصرف قانوني باعتباره وصياً أو

وكيلاً أو غير ذلك.

## ثانياً: قواعد التعرف على الهوية

يتعين على الجهة الالتزام بقواعد التعرف على الهوية والأوضاع القانونية للعملاء التي

تصدر عن وحدة مكافحة غسل الأموال - إعمالاً لحكم البند (١٣) من المادة (٣) من اللائحة

التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٩٥١) لسنة ٢٠٠٣م

- وذلك لدى قيام كل جهة بوضع قواعدها الداخلية للتعرف على الهوية والأوضاع القانونية للعملاء

من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية وكذلك المستفيدين الحقيقيين.

## ثالثاً: المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يكون المدير المسئول عن الالتزام بالجهة هو المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بها ، ويتم تحديد من يحل محله أثناء غيابه ، مع إخطار الهيئة ووحدة مكافحة غسل الأموال باسمه واسم من ينوب عنه، وأيضاً إخطار الهيئة والوحدة فى حالة تغيير أى منهما، ويراعى فى تحديد المدير المسئول ومن يحل محله عند غيابه المعايير الآتية ، وأن تكون له الضمانات والصلاحيات والمهام المبينة فيما يأتى:

### ١ - معايير تحديد المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يتعين على كل جهة أن تلتزم بالمعايير التالية لدى تحديد المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومن يحل محله أثناء غيابه:

- أ- أن يكون ذا مستوى وظيفي عالٍ.
- ب- أن تتوفر لديه المؤهلات العلمية المناسبة والخبرة العملية الكافية.
- ج- أن يكون عضواً بلجنة المراجعة بالشركة .

### ٢ - ضمانات و صلاحيات المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يتعين أن يتمتع المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالإستقلال فى أداء مهامه وأن تُهيأ له الوسائل الكفيلة للقيام بهذه المهام على نحو يحقق الغرض منها ، ويستلزم ذلك ما يأتى:

- أ- عدم إسناد أية أعمال إليه تتعارض مع مهامه باعتباره مديراً مسئولاً عن المكافحة.
- ب- أن يكون له الحق فى الحصول على كافة المعلومات والاطلاع على كافة السجلات أو المستندات التي يراها لازمة لمباشرة مهامه فى فحص تقارير العمليات غير العادية وتقارير الاشتباه التي تقدم إليه ، والاتصال بمن يلزم من العاملين بالجهة لتنفيذ تلك المهام.
- ج- أن يكون له الحق فى تقديم تقارير إلى الإدارة العليا فى الجهة أو إلى مجلس الإدارة وأية لجنة تابعة لهما بما يساعد على زيادة كفاءة وفاعلية نظم مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتزام العاملين بها.



د- أن تُكفل السرية التامة لجميع إجراءات تلقيه تقارير العمليات غير العادية وتقارير الاشتباه المشار إليها ، وما يتم في شأنها من فحص وإخطار لوحدة مكافحة غسل الأموال.

### ٣- مهام المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

تحدد كل جهة مهام المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وبصفة عامة يتعين أن يوكل إليه المهام الآتية كحد ادنى:

أ- فحص العمليات غير العادية التي تتيح النظم الداخلية للجهة توفيرها له وفحص العمليات المشتبه فيها التي ترد إليه من العاملين بالجهة مشفوعة بالأسباب المبررة لها ، أو التي ترد إليه من أية جهة أخرى.

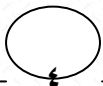
ب- القيام بإخطار وحدة مكافحة غسل الأموال بالعمليات التي تتضمن شبهة غسل أموال أو تمويل ارهاب ، وذلك على النماذج المعمول بها في هذا الشأن مرفقاً به كافة البيانات وصور المستندات المتعلقة بهذه العمليات والأسباب التي استند إليها.

ج- اتخاذ القرارات بشأن حفظ العمليات التي يتبين له عدم وجود أية شبهة بشأنها، ويجب أن يتضمن القرار الأسباب التي استند إليها فى الحفظ.

د- اقتراح ما يراه لازماً من تطوير وتحديث لسياسة الجهة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ، والنظم والإجراءات المتبعة بها في هذا المجال ، وذلك بهدف زيادة فاعليتها وكفاءتها ، ومواكبتها المستجدات المحلية والعالمية .

هـ- الإشراف العام مكتبياً وميدانياً على التزام المركز الرئيسي للجهة وفروعها بتطبيق أحكام القوانين والضوابط الرقابية والنظم الداخلية المتبعة بالجهة في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

و- التعاون والتنسيق مع الإدارة المختصة بالجهة فى شأن وضع خطط التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للعاملين بها ، واقتراح البرامج التدريبية اللازمة لتنفيذ هذه الخطط ، ومتابعة التنفيذ.

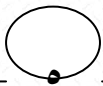




ز- مراجعة النظم والإجراءات التى تضعها الجهة للالتزام ولمكافحة غسل الاموال وتمويل الإرهاب ومدى الالتزام بتطبيقها ، بما فى ذلك مراجعة نماذج التعرف على العملاء التى يتم استيفاؤها عند فتح الحسابات وعند كل تجديد أو تحديث للبيانات ، والنماذج واقتراح ما يلزم لاستكمال ما يكون بها من نقص أو ما تحتاجه من تحديث وتطوير أو لزيادة فاعليتها وكفاءتها .

ح- إعداد تقرير دورى . مرة على الأقل كل سنة . عن نشاط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالجهة وعرضه على مجلس الإدارة لإبداء ما يراه من ملاحظات ، واتخاذ ما يُقرره من إجراءات فى شأنه، وإرسال هذا التقرير إلى كل من الوحدة والهيئة مشفوعاً بملاحظات وقرارات مجلس إدارة الجهة المشار إليها، ويراعى أن يتضمن هذا التقرير - كحد أدنى - ما يأتي:

- الجهود التى تمت خلال الفترة التى يتناولها التقرير بشأن العمليات غير العادية والعمليات المشتبه فيها ، وما اتخذ فى شأنها.
- ما تسفر عنه المراجعة الدورية لنظم وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المتبعة بالجهة من نقاط ضعف ومقترحات تلافيتها ، بما يشمل مراجعة أسس إعداد التقارير التى تتيحها النظم الداخلية للجهة عن العمليات غير العادية .
- ما تم إجراؤه من تعديلات على السياسات أو النظم الداخلية أو الإجراءات بالجهة فى شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب خلال الفترة التى يتناولها التقرير.
- بيان مدى الالتزام بتنفيذ الخطط الموضوعة خلال فترة التقرير للإشراف العام مكتيباً وميدانياً على مختلف فروع الجهة للتحقق من التزامها بتطبيق أحكام القوانين والضوابط الرقابية والنظم الداخلية فى شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.





- عرض الخطة الموضوعية للإشراف العام مكتبياً وميدانياً على فروع الجهة خلال الفترة التالية للتقرير.
- بيان تفصيلي بالبرامج التدريبية التي تم عقدها في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للعاملين بالجهة خلال الفترة المشار إليها.

## رابعاً: إجراءات الإخطار عن العمليات التي يشتبه فى أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب

- ١- يتعين على الجهة الإخطار عن جميع العمليات المشتبه فى أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل الإرهاب، بما فى ذلك محاولات إجراء تلك العمليات، وذلك بغض النظر عن حجم العملية.
- ٢- يتعين أن يتضمن الإخطار تفصيلاً للأسباب والدواعى التى استندت إليها الجهة فى تقرير أن العملية مشتبه فيها.
- ٣- يتعين أن يتم الإخطار على النموذج المعد من قبل وحدة مكافحة غسل الأموال لهذا الغرض والذي تم إرساله إلى الجهة ، مع مراعاة الالتزام بتعليمات استيفائه المرفقة به، وأن ترفق به كافة البيانات وصور المستندات المتعلقة بالعملية المشتبه فيها، وعلى الأخص ما يأتى:

- نماذج طلب التمويل العقارى.
- مستندات تحقيق الشخصية.
- المستندات المؤيدة للعملية المشتبه فيها.

- ٤- يحظر الإفصاح للعميل أو المستفيد أو لغير السلطات والجهات المختصة بتطبيق أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتعديلاته عن أى إجراء من إجراءات الإخطار التى تتخذ فى شأن العمليات المشتبه فى أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب ، أو عن البيانات المتعلقة بها .





## خامساً: الإيداعات

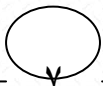
يراعى فى الإيداعات النقدية التى تتم بواسطة العملاء، سواء لدفع المقدمات أو الأقساط، التى تفوق مبلغ ١٠٠ ألف جنيه مصري أن تكون عن طريق حسابات مصرفية للعملاء، أو يتم إيداعها بحساب الجهة لدى احد البنوك.

## سادساً: الاحتفاظ بالسجلات والمستندات

### ١- أنواع السجلات و المستندات التى يتعين الاحتفاظ بها

يتعين على الجهة الاحتفاظ بما يأتى:

- أ- سجلات ومستندات العملاء والمستفيدين الحقيقيين ، على أن تتضمن كافة البيانات الخاصة بهويتهم، ونماذج طلب التمويل العقارى ، وصور مستندات تحقيق الشخصية الخاصة بهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً اعتبارية ، وكذا صور المراسلات التى تتم معهم، والمستندات الدالة على التفويض بالتعامل للأشخاص المصرح لهم بالتعامل نيابة عن العملاء
- ب- السجلات والمستندات المتعلقة بالعمليات التى تتم مع العملاء ، بما يشمل وثائق وعقود التمويل، على أن تتضمن بيانات كافية للتعرف على تفاصيل كل عملية على حدة.
- ج- تقارير العمليات غير العادية ، وما يفيد مراجعة هذه التقارير .
- د- السجلات والمستندات الخاصة بالعمليات المشتبه فيها، على أن تتضمن صور الإخطارات عن العمليات التى تم إرسالها إلى وحدة مكافحة غسل الأموال.
- هـ- سجلات ومستندات التقارير التى تم اتخاذ قرار بحفظها من قبل المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- و- السجلات والمستندات الخاصة بالبرامج التدريبية ، على أن تشمل على بيانات كافة البرامج التى يحصل عليها العاملون بالجهة فى مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأسماء المتدربين، والأقسام / الإدارات التى يعملون بها، ومحتوى البرنامج التدريبي ، ومدته ، والجهة التى قامت بالتدريب سواء بالداخل أو بالخارج.



## ٢ - الشروط الواجب إتباعها لدى الاحتفاظ

يتعين على الجهة مراعاة الشروط الآتية لدى الاحتفاظ بالسجلات والمستندات المنصوص عليها في البند السابق:

- أ - الاحتفاظ بكافة السجلات والمستندات والتقارير بطريقة آمنة ، والاحتفاظ بنسخ احتياطية منها في مكان آخر.
- ب - أن تتسم طريقة الحفظ بسهولة وسرعة استرجاع السجلات والمستندات المحتفظ بها ، وبحيث يتم توفير أية بيانات أو معلومات يتم طلبها بشكل وافٍ ودون تأخير.

## ٣ - مدة الاحتفاظ

يكون الاحتفاظ بالسجلات والمستندات لمدة خمس سنوات على الأقل، ويختلف تاريخ حساب بدء فترة الاحتفاظ بها حسب أنواعها وفقا لما يأتي:

- أ - سجلات ومستندات العملاء والمستفيدين الحقيقيين  
يتم الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء التعامل مع العميل.
- ب - السجلات والمستندات المتعلقة بالعمليات التي تتم مع العملاء  
يتم الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء التعامل مع العميل.
- ج - السجلات والمستندات الأخرى

يراعى أن يتم الاحتفاظ لمدة خمس سنوات على الأقل بكل مما يأتي:

- تقارير العمليات غير العادية وذلك من تاريخ صدور التقرير.
- السجلات الخاصة بالعمليات المشتبه فيها التي تم إرسالها إلى وحدة مكافحة غسل الأموال وذلك من تاريخ إرسالها ، أو إلى حين صدور قرار أو حكم نهائي في شأن العملية أيهما أطول.
- سجلات ومستندات تقارير الاشتباه التي تم اتخاذ قرار بحفظها من قبل المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك من تاريخ اتخاذ القرار بحفظها.



- السجلات الخاصة بالبرامج التدريبية ، وذلك من تاريخ انتهاء البرنامج التدريبي.

## سابعاً : نظم الضبط الداخلي

يتعين على الجهة وضع النظم الداخلية المناسبة للتطبيق السليم للتشريع والضوابط الرقابية بما يشتمل على السياسات والإجراءات الواجب توافرها لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، مع مراجعة هذه النظم بصفة دورية للوقوف على مدى الالتزام بتطبيقها واكتشاف مواطن الضعف أو القصور فيها واتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافيها ، مع مراعاة ما يأتي:

١. وضع سياسة واضحة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب معتمدة من مجلس الإدارة بغرض التطبيق السليم للتشريع والضوابط الرقابية الصادرة في هذا الشأن، مع مراعاة تحديثها بصفة مستمرة.

٢. وضع إجراءات تفصيلية مكتوبة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب يراعى فيها التحديد الدقيق للواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع السياسة المقررة في هذا الشأن.

٣. قدرة النظم الداخلية والسياسات والإجراءات المتبعة على اكتشاف العمليات غير العادية، والتي تتجاوز قيمتها حدوداً معينة يتم وضعها من قبل إدارة الجهة بالاتفاق مع الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ، أو التي تتم مع عملاء مشتبه فيهم ووضعها تحت نظر المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٤. وضع آلية مناسبة للتحقق من الالتزام بالنظم الداخلية الموضوعية لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٥. وضع النظم التي تكفل قيام وظيفة المراجعة الداخلية، بالتنسيق مع المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بفحص النظم الموضوعية للتأكد من كفاءتها وفعاليتها في مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب،



واقترح ما يلزم لاستكمال ما يكون بها من نقص أو ما تحتاجه من تحديث وتطوير .

٦. وضع نظام عمل داخلى يتم من خلاله التعرف الجيد على المستثمرين والتحقق من بياناتهم ، على أن يتم تسجيل تلك البيانات على قاعدة بيانات دقيقة يسهل الرجوع إليها .

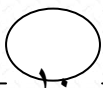
٧. القيام بعمليات الفحص الدورى على أساس ربع سنوى للتأكد من تحديث البيانات والمستندات المتعلقة بعمليات التمويل العقارى مع إيلاء عناية خاصة بتقارير خبراء التقييم وسداد الأقساط لعمليات التمويل العقارى والتحويلات النقدية التى تتم بالوسائل التكنولوجية الحديثة .

## ثامناً : التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يتعين على الجهة وضع خطط وبرامج مستمرة - سنوياً على الأقل . لتدريب العاملين فيها بهدف زيادة كفاءتهم فى الالتزام الدقيق بالقواعد والنظم المقررة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وضمان اطلاعهم على التطورات الجديدة المتعلقة بالأساليب والاتجاهات العامة لعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب ونظم مكافحتها، والمستجدات المحلية والإقليمية والعالمية فى هذا الشأن، ويكون وضع هذه البرامج وتنفيذها بالتنسيق بين الجهة والهيئة وبين وحدة مكافحة غسل الأموال، على أن يراعى ما يأتي:

١. أن يكون التدريب شاملاً لكافة العاملين بالجهة.

٢. الاستعانة فى تنفيذ البرامج بالمعاهد المتخصصة التى تنشأ لهذا الغرض أو يكون التدريب فى مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من بين أغراضها ، محلية كانت أو خارجية ، مع الاستفادة بالخبرات المحلية والدولية فى هذا الخصوص ، أو عن طريق مدربين من ذوى الخبرة فى هذا المجال ويكون ذلك فى إطار السياسة العامة للتأهيل والتدريب التى تضعها وحدة مكافحة غسل الأموال والهيئة.





٣. أن يتم التنسيق مع المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فيما يتعلق باختيار العاملين الذين يتم ترشيحهم لحضور برامج تدريبية في هذا المجال.

## تاسعاً : المؤشرات الاسترشادية للتعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب

### ١ - مؤشرات التعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال

يعتمد التعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال ، على المعرفة الكافية للعاملين في الجهة بأحكام قانون مكافحة غسل الأموال ولائحته التنفيذية ولهذه الضوابط الرقابية فضلاً عن الخبرة المكتسبة من الممارسة والمعلومات التي تتوفر من التدريب ، وفيما يأتي بعض أمثلة للعمليات التي تستلزم المزيد من العناية والفحص ، للتعرف على مدى وجود اشتباه في غسل أموال:

- العمليات التي تتم مع عملاء يقومون بسداد أقساط التمويل العقاري من حسابات يحتفظون بها لدى دول لا تتوفر لديها نظم تشريعية في مجال مكافحة عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- العمليات التي تتم مع عملاء ينتمون الى مناطق تشتهر بجرائم معينة، مثل تجارة أو زراعة المخدرات ، أو من دول تشتهر بأنها ليست لديها نظم فعالة لمكافحة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- عدم مبالاة العميل بكبر مبلغ قسط التمويل أو تكلفة التمويل .
- عمليات التمويل الكبيرة التي ليس لها هدف اقتصادى واضح .
- طلبات التمويل العقاري بضمان أصول مملوكة لآخرين، أو تقديم العملاء ضمانات إضافية مملوكة لآخرين، مع عدم وجود صلة واضحة تربطهم بهم.
- طلب الحصول على تمويل عقاري مقابل ضمانات من بنك يعمل خارج البلاد بدون سبب واضح لذلك.
- السداد المبكر بصورة غير متوقعة للمديونيات من قبل العميل أو أطراف أخرى، خاصة بالنسبة للعملاء المتعثرين.
- العملاء الذين يمتنعون عن توفير معلومات كافية، أو يقدمون معلومات غير صحيحة، سواء كانت شخصية أو عن طبيعة النشاط أو عن المستفيد الحقيقي.



- العملاء الذين يهتمون . بصورة غير عادية . بالاستفسار عن النظم المطبقة للتعرف على العمليات غير العادية، أو معايير الاشتباه، أو إجراءات الإخطار الخاصة بالعمليات المشتبه فيها.
- التغيير المفاجئ في مستوى معيشة أحد موظفي الجهة دون مبرر واضح.
- الإيداعات النقدية الكبيرة بصورة غير عادية بما لا يتناسب مع نشاط العميل .
- الإيداعات النقدية المتكررة التي لا يتناسب مجموعها خلال فترة زمنية معينة مع نشاط العميل بها فى ذلك حالات السداد المعجل لمبالغ كبيرة أو المتكررة خلال فترات قصيرة .
- الإيداعات النقدية بمبالغ كبيرة التي يقوم بها العميل الذى يستعمل الشيكات أو المصرفية الأخرى عادة أو لا يتطلب نشاطه التعامل بالنقد بشكل كبير
- الإيداعات النقدية الكبيرة أو المتكررة التي تودعها جهات مختلفة لحساب أحد العملاء دون أن يكون هناك ثمة علاقة بين هذه الجهات والعميل .
- الإيداعات النقدية الكبيرة التي يودعها أصحاب الحساب بأنفسهم أو المفوضين عنهم الذين يستعملون عادة الشيكات أو الأدوات المصرفية الأخرى .
- حالات السداد الكامل فى نفس عام منح التمويل
- العملاء الذين يشترون عقارات بمبالغ كبيرة تفوق أسعار التقييم بدرجة كبيرة ويقومون بتغطية فرق السعر من مواردهم الخاصة

## ٢- مؤشرات التعرف على العمليات التي يشتبه فى أنها تتضمن تمويل الإرهاب

- العمليات التي تتم من خلال جهات محلية أو أجنبية لا تهدف للربح بما لا يتماشى من حيث النمط أو الحجم مع غرض ونشاط تلك الجهات، وخاصة إذا كانت هذه الجهات في دول تشتهر بتدعيم الإرهاب.
- العمليات التي تتم من خلال عملاء ينتمون الى دول يشتهر عنها تدعيم الإرهاب.