

Κατανόηση των Θεμάτων AML/KYC - 15 Σημαντικές ερωτήσεις και απαντήσεις για επαγγελματίες ακινήτων

E1: Τι είναι η AML (Καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες) και γιατί είναι κρίσιμη;

Η AML αναφέρεται σε νόμους, πολιτικές και διαδικασίες που εμποδίζουν τους εγκληματίες να συγκαλύπτουν παράνομα κεφάλαια ως νόμιμα. Προστατεύει την ακεραιότητα των χρηματοπιστωτικών συστημάτων και των συναλλαγών ακινήτων. Οι επιχειρήσεις ακινήτων είναι υπόχρεες οντότητες από τον Δεκέμβριο του 2001 και σήμερα απαιτείται άμεση δυνατότητα ελέγχου, αναγκάζοντας αυτές τις επιχειρήσεις να οργανωθούν κατάλληλα για συμμόρφωση με την AML και να βοηθηθούν από μια λύση συμβατή με το GDPR.

E2: Τι είναι το KYC (Γνωρίστε τον πελάτη σας);

Μια διαδικασία επαλήθευσης της ταυτότητας του πελάτη χρησιμοποιώντας έγγραφα, βιομετρικά στοιχεία και ελέγχους κινδύνου πριν από την ενσωμάτωση.

Q3 Τι είναι το CDD (Customer Due Diligence) και το EDD (Enhanced Due Diligence);

CDD = Συνήθεις έλεγχοι ταυτότητας/κινδύνου. EDD = Βαθύτερη διερεύνηση για άτομα υψηλού κινδύνου, όπως τα πολιτικώς εκτεθειμένα πρόσωπα (ΠΕΠ).

E4: Τι είναι οι κόκκινες σημαίες για ύποπτες συναλλαγές;

Ασυνήθιστο μέγεθος ή συχνότητα συναλλαγής, διάρθρωση, υπεράκτιες μεταφορές ή αναντιστοιχία μεταξύ της συμπεριφοράς συναλλαγής και του προφίλ του πελάτη.

E5: Ποια είναι η διαφορά μεταξύ ενός STR και ενός SAR;

STR = Αναφορά ύποπτης συναλλαγής. SAR = Αναφορά ύποπτης δραστηριότητας. Και οι δύο είναι μηχανισμοί για την ειδοποίηση των ρυθμιστικών αρχών και των Μονάδων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών σχετικά με πιθανούς κινδύνους οικονομικού εγκλήματος.

E6: Ποιος είναι ο ρόλος της τεχνητής νοημοσύνης στη συμμόρφωση με την AML;

Η τεχνητή νοημοσύνη εντοπίζει κρυφά μοτίβα σε μεγάλα σύνολα δεδομένων, μειώνει τα ψευδώς θετικά αποτελέσματα στις ειδοποιήσεις ελέγχου και αυτοματοποιεί την παρακολούθηση συναλλαγών — επιτρέποντας ταχύτερο και ακριβέστερο εντοπισμό ύποπτης δραστηριότητας.

Q7 Τι είναι το KYB (Know Your Business);

Μια υποχρεωτική διαδικασία για κάθε κτηματομεσιτική επιχείρηση ανεξαρτήτως μεγέθους, η οποία περιλαμβάνει αυστηρή αυτοανάλυση και προσδιορισμό κινδύνου. Περιλαμβάνει τον καθορισμό της εσωτερικής Πολιτικής & Διαδικασιών

Κατανόηση των Θεμάτων AML/KYC - 15 Σημαντικές ερωτήσεις και απαντήσεις για επαγγελματίες ακινήτων

AML, καθιστώντας τα εύκολα προσβάσιμα σε κάθε μέλος της επιχείρησής σας (ανεξαρτήτως κατάστασης σύμβασης), καθώς και ένα εκπαιδευτικό πρόγραμμα AML με απόδειξη ολοκλήρωσης (μέσω πιστοποίησης).

Q8 Τι είναι ο έλεγχος κυρώσεων και οι έλεγχοι PEP;

Έλεγχος σε παγκόσμιες λίστες παρακολούθησης (όπως λίστες κυρώσεων της ΕΕ, του ΟΗΕ και του OFAC) και εντοπισμός πολιτικά εκτεθειμένων προσώπων — για την πρόληψη της ενσωμάτωσης και της εξυπηρέτησης λογαριασμών υψηλού κινδύνου. Υπάρχουν περισσότερες από 2000 διαθέσιμες πηγές, επομένως απαιτείται επαρκής δέουσα επιμέλεια σε μεγάλο αριθμό τέτοιων πηγών.

Q9 Τι είναι η παρακολούθηση συναλλαγών;

Συνεχής επιτήρηση της δραστηριότητας συναλλαγών πελατών για τον εντοπισμό ασυνήθιστων ή υψηλού κινδύνου μοτίβων — όπως διάρθρωση, γρήγορες κινήσεις κεφαλαίων ή συναλλαγές που δεν συνάδουν με το προφίλ του πελάτη.

Q10 Τι είναι η Πραγματική Ιδιοκτησία και γιατί έχει σημασία;

Η πραγματική ιδιοκτησία προσδιορίζει το πραγματικό φυσικό πρόσωπο που τελικά κατέχει ή ελέγχει έναν λογαριασμό, μια εταιρεία ή ένα περιουσιακό στοιχείο. Η επαλήθευση της πραγματικής ιδιοκτησίας αποτρέπει την κατάχρηση εικονικών εταιρειών και δομών εντολοδόχων για την απόκρυψη εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Όποιος κατέχει σημαντικό ποσό (= τουλάχιστον 25%) θεωρείται ενδιαφερόμενος.

Q11 Τι είναι η προσέγγιση βάσει κινδύνου (RBA);

Κατανομή των προσπαθειών συμμόρφωσης με την AML ανάλογα με τα επίπεδα κινδύνου πελατών και προϊόντων, αντί για την εφαρμογή μιας προσέγγισης που ταιριάζει σε όλους. Οι σχέσεις υψηλότερου κινδύνου λαμβάνουν ενισχυμένη δέουσα επιμέλεια. Οι σχέσεις χαμηλότερου κινδύνου υπόκεινται σε αναλογικά ελαφρύτερο έλεγχο.

E12: Πώς επιβάλλουν οι ρυθμιστικές αρχές τη συμμόρφωση με την AML/KYC;

Μέσω ελέγχων, οικονομικών προστίμων, αναστολών αδειών, δημόσιας μομφής και υποχρεωτικών μέτρων αποκατάστασης. Τα ανώτερα στελέχη μπορεί να αντιμετωπίσουν προσωπική ποινική ευθύνη για συστηματικές αποτυχίες συμμόρφωσης.

E13: Πότε πρέπει οι επιχειρήσεις ακινήτων να ξεκινήσουν τη διαδικασία AML;

Από την τελευταία επικαιροποίηση της Οδηγίας, το άρθρο 19 ορίζει σαφώς ότι η κτηματομεσιτική επιχείρηση που έχει οποιαδήποτε σχέση με πρόσωπα στη συναλλαγή, πρέπει να κινήσει τις διαδικασίες AML τη στιγμή που ο αγοραστής (ή ο ενοικιαστής) δείξει σοβαρό ενδιαφέρον για συναλλαγές. Αυτό συμβαίνει συχνά τη στιγμή που ξεκινά μια διαδικασία πώλησης (υπογραφή σύμβασης, πληρωμή χρημάτων,...).

Κατανόηση των θεμάτων AML/ΚΥC - 15 Σημαντικές ερωτήσεις και απαντήσεις για επαγγελματίες ακινήτων

E14 Μπορεί μια κτηματομεσιτική επιχείρηση να αναθέσει σε εξωτερικούς συνεργάτες τις υποχρεώσεις της για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες;

Οι επιχειρήσεις ακινήτων μπορούν να βοηθηθούν από τρίτους για να διασφαλίσουν ότι οι υποχρεώσεις τους για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με τους αυστηρούς κανόνες. Ωστόσο, δεν μπορούν απλώς να παραδώσουν τα κλειδιά σε τρίτους, καθώς οι υποχρεώσεις θέτουν ξεκάθαρα τις ευθύνες στη δομή διαχείρισης και ιδιοκτησίας της επιχείρησης, όπου επίσης κάθε άτομο που εργάζεται σε ή για αυτήν την επιχείρηση πρέπει να συμμετέχει πλήρως στις διαδικασίες AML, την ευαισθητοποίηση και την εκπαίδευση σχετικά με την AML της επιχείρησης.

E15 Έχει σημασία το μέγεθος μιας επιχείρησης ακινήτων όσον αφορά τις υποχρεώσεις AML;

Το μέγεθος δεν έχει σημασία όταν πρόκειται να υποχρεωθείς να συμμορφωθείς με τη νομοθεσία για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες. Υπάρχουν αποχρώσεις όπου, για παράδειγμα, μια επιχείρηση ακινήτων ενός ατόμου έχει προφανώς όλες τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις συγκεντρωμένες σε αυτό το ένα άτομο. Μόλις υπάρχουν δύο ή περισσότερα άτομα που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ακινήτων, ο ρόλος του υπεύθυνου συμμόρφωσης AML μπορεί να ανατεθεί σε οποιοδήποτε από αυτά. Συνήθως, οι δομές εσωτερικού ελέγχου και οι έλεγχοι των μεσαίων και μεγαλύτερων οργανισμών διαφέρουν ως προς την πολυπλοκότητα και την ένταση, καθώς οι διασταυρούμενοι έλεγχοι μεταξύ προσώπων αποκτούν μεγαλύτερη σημασία.

