

Zvládnutie AML/KYC - 15 Power Q&A pre realitných profesionálov

Otázka 1 Čo je AML (boj proti praniu špinavých peňazí) a prečo je kľúčový?

AML označuje zákony, politiky a postupy, ktoré bránia zločincovi maskovať nelegálne prostriedky ako legitímne. Chráni integritu finančných systémov a transakcií s nehnuteľnosťami. Realitné podniky sú od decembra 2001 povinnými subjektmi a dnes je potrebná okamžitá auditovateľnosť, čo núti tieto podniky riadne organizovať na súlad s AML a podporovať riešenie v súlade s GDPR.

Otázka 2 Čo je KYC (Poznajte svojho zákazníka)?

Proces overovania identity zákazníka pomocou dokumentov, biometriky a kontrol rizík pred onboardingom.

Otázka 3 Čo sú CDD (Customer Due Diligence) a EDD (Enhanced Due Diligence)?

CDD = Štandardné kontroly identity/rizika. EDD = Hlbšie vyšetrovanie pre klientov s vysokým rizikom, ako sú politicky exponované osoby (PEP).

Otázka 4 Aké sú varovné signály pri podozrivých transakciách?

Nezvyčajná veľkosť alebo frekvencia transakcií, štruktúrovanie, offshore prevody alebo nesúlad medzi správaním transakcií a profilom zákazníka.

Otázka 5: Aký je rozdiel medzi STR a SAR?

STR = Správa o podozrivej transakcii. SAR = Hlásenie podozrivej aktivity. Oba sú mechanizmy na informovanie regulátorov a finančných spravodajských jednotiek o možných rizikách finančnej kriminality.

Otázka 6 Aká je úloha AI v súlade s AML?

AI deteguje skryté vzorce vo veľkých dátových súboroch, znižuje falošné poplachy pri výstrahách a automatizuje monitorovanie transakcií — čo umožňuje rýchlejšiu a presnejšiu identifikáciu podozrivej aktivity.

Otázka 7 Čo je KYB (Poznajte svoj biznis)?

Povinný proces pre každú realitnú firmu bez ohľadu na veľkosť, ktorý zahŕňa dôkladnú sebaanalýzu a určenie rizík. Zahŕňa definovanie internej politiky a postupov AML, aby boli ľahko dostupné každému členovi vo vašom podniku (bez ohľadu na status zmluvy), ako aj program školenia AML s dokladom o absolvovaní (prostredníctvom certifikácie).

Otázka 8 Čo sú to kontroly sankcií a PEP kontroly?

Kontrola voči globálnym zoznamom sledovaných osôb (ako sú zoznamy sankcií EÚ, OSN a OFAC) a identifikácia politicky exponovaných osôb — aby sa zabránilo onboardingu a správe vysoko rizikových účtov. K dispozícii je viac ako 2000 zdrojov, preto je potrebná dostatočná starostlivosť pri veľkom množstve takýchto zdrojov.

Zvládnutie AML/KYC - 15 Power Q&A pre realitných profesionálov

Q9 Čo je monitorovanie transakcií?

Kontinuálne sledovanie aktivity zákazníckych transakcií s cieľom odhaliť nezvyčajné alebo vysoko rizikové vzory — ako je štruktúrovanie, rýchle pohyby finančných prostriedkov alebo transakcie v rozpore s profilom zákazníka.

Otázka 10 Čo je to skutočné vlastníctvo a prečo je dôležité?

Skutočné vlastníctvo označuje skutočnú fyzickú osobu, ktorá nakoniec vlastní alebo kontroluje účet, spoločnosť alebo aktívum. Overovanie skutočného vlastníctva zabraňuje zneužitiu fiktívnych spoločností a nominovaných štruktúr na zakrytie trestných výnosov. Každý, kto vlastní významnú časť (= minimálne 25 %), je považovaný za zainteresovanú stranu.

Otázka 11 Čo je prístup založený na riziku (RBA)?

Pridelovanie úsilia o dodržiavanie AML v pomere k úrovniam rizika zákazníka a produktu, namiesto uplatňovania univerzálneho prístupu. Vzťahy s vyšším rizikom dostávajú zvýšenú due diligence; Vzťahy s nižším rizikom sú predmetom primerane miernejšieho skúmania.

Otázka 12 Ako regulátori vynucujú dodržiavanie AML/KYC?

Prostredníctvom auditov, finančných pokút, pozastavenia licencie, verejného cenzúry a povinných nápravných opatrení. Vrcholový manažment môže čeliť osobnej trestnej zodpovednosti za systémové zlyhania v dodržiavaní predpisov.

Otázka 13 Kedy musia realitné firmy začať proces AML?

Od poslednej aktualizácie smernice článok 19 jasne stanovuje, že realitný podnik, ktorý má akýkoľvek vzťah s osobami zapojenými do transakcie, musí začať AML postupy v momente, keď kupujúci (alebo nájomca) prejaví vážny záujem o transakciu. Často je to v momente, keď sa začína predajný proces (podpisovanie zmluvy, platba zálohy,...).

Q14 : Môže realitný podnik outsourcovať svoje záväzky v oblasti AML?

Realitným firmám môžu pomôcť tretie strany zabezpečiť, aby ich záväzky v oblasti AML boli splnené podľa prísnych pravidiel. Nemôžu však jednoducho odovzdať kľúče tretej strane, pretože povinnosti jasne ukladajú zodpovednosť do štruktúry manažmentu a vlastníka podniku, kde každá osoba pracujúca v podniku alebo pre ňu musí byť plne zapojená do AML postupov, povedomia a školení o AML podniku.

Otázka 15: Záleží veľkosť realitného podnikania z hľadiska záväzkov AML?

Veľkosť nie je dôležitá, pokiaľ ide o povinnosť dodržiavať legislatívu AML. Existujú nuansy, kde napríklad jednoosobová realitná firma má všetky povinnosti a povinnosti sústredené na jednu osobu. Akonáhle sú v realitnom biznise aktívni dvaja alebo viacerí ľudia, pozícia compliance officer AML môže byť pridelená ktorejkoľvek z nich. Typicky sa interné auditné štruktúry a audity stredných a väčších organizácií líšia zložitosťou a intenzitou, keďže vzájomné overovanie medzi osobami sa stáva relevantnejším.