الدليل الاسترشادي للوسطاء العقاريين بشأن الالتزام بالمتطلبات المرتبطة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب وتمويل انتشار التسلح

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

بسم الله الرحمن الرحيم

جدول المحتويات

- المقدمة 3
- الغرض من الدليل 3
- تعريف غسل الأموال 3
- تعريف تمويل الإرهاب 5
- تعريف تمويل انتشار التسلح 5
- تعريف العقوبات المالية المستهدفة 5
- خصائص القطاع العقاري التي قد تجعله جاذبا لأنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح..... 6
- أنماط الجرائم المالية المرتبطة بالقطاع العقاري 6
- الأحكام النظامية الوطنية المنظمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح في القطاع العقاري 7
- الالتزامات المرتبطة بالوسطاء العقاريين 8
- عدم الالتزام للمتطلبات 27
- التواصل والتعاون مع الهيئة العامة للعقار 28
- المصطلحات والتعريفات 29

❖ المقدمة

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تطوراً متسارعاً ودوراً محورياً في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، باعتباره أحد ركائز التنمية المجتمعية والاقتصادية. ومع هذا النمو المتنامي؛ تبرز الحاجة إلى ترسيخ مبادئ النزاهة والشفافية وحماية القطاع من أي ممارسات تُعرّضه لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح، بما يسهم في تعزيز الثقة في السوق العقارية وضمان مساهمتها الفاعلة في تنمية الاقتصاد الوطني. وانطلاقاً من مسؤولية الهيئة في تنظيم وحماية الأنشطة العقارية من سوء الاستغلال، جاء هذا الدليل لتوعية الوسطاء العقاريين والعاملين في القطاع بأدوارهم النظامية ومتطلبات الالتزام والإجراءات الواجب اتباعها للحفاظ على بيئة عقارية آمنة وموثوقة.

❖ الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل إلى توعية الوسطاء العقاريين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح ذات الصلة بمهامهم اليومية، وتعزيز قدرتهم على فهم المخاطر المرتبطة بالمعاملات العقارية وتطبيق إجراءات العناية الواجبة والتحقق والالتزام بالشكل الصحيح. ويسعى الدليل إلى توفير إرشادات واضحة وعملية تساعد الوسيط العقاري على أداء دوره بكفاءة، وضمان التزامه بالأنظمة واللوائح، بما يسهم في حماية السوق العقارية من إساءة الاستخدام وتعزيز النزاهة والشفافية في الممارسات العقارية.

وينطبق هذا الدليل على الوسطاء العقاريين المرخصين، ممّن يقومون بأدوار تتعلق بالتعامل مع العملاء أو تنفيذ إجراءات التحقق أو الإبلاغ أو التزام.

❖ تعريف غسل الأموال

غسل الأموال هو عملية تحويل، أو نقل أو إخفاء أو تمويه حقيقة الأموال أو عائداتها الناتجة عن نشاط غير مشروع، بهدف إضفاء صفة المشروعية عليها وجعلها تبدو كأنها ناتجة عن مصدر نظامي. وبحسب نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/20 وتاريخ 1439/02/05هـ، فإنه يعد مرتكباً لجريمة غسل الأموال كل من قام بأي من الأفعال الآتية:

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

ا.تحويل أموال أو نقلها أو إجراء أي عملية بها, مع علمه بأنها من متحصّلات جريمة؛ لأجل إخفاء المصدر غير المشروع لتلك الأموال أو تمويهه, أو لأجل مساعدة أي شخص متورط في ارتكاب الجريمة الأصلية التي تحصّلت منها تلك الأموال للإفلات من عواقب ارتكابها.

2 .اكتساب أموال أو حيازتها أو استخدامها, مع علمه بأنها من متحصلات جريمة أو مصدر غير مشروع.

3 .إخفاء أو تمويه طبيعة أموال, أو مصدرها أو حركتها أو ملكيتها أو مكانها أو طريقة التصرف بها أو الحقوق المرتبطة بها, مع علمه بأنها من متحصلات جريمة.

4. الشروع في ارتكاب أي من الأفعال المنصوص عليها في الفقرات أعلاه من هذه المادة, أو الاشتراك في ارتكابها بطريق الاتفاق أو تأمين المساعدة أو التحريض أو تقديم المشورة أو التوجيه أو النصح أو التسهيل أو التواطؤ أو التستر أو التآمر.

عادة تتم عملية غسل الأموال من خلال ثلاثة مراحل رئيسية كالتالي:

ا. **الإيداع** (Placement): إدخال الأموال غير المشروعة في النظام المالي. على سبيل المثال:
   أ. استخدام أموال نقدية من متحصلات الجرائم لشراء عقار
   ب. استخدام شركات واجهة مملوكة من مجرمين لتسهيل عمليات شراء عقار
2. **التمويه** (Layering): إخفاء مصدر الأموال عبر القيام بعدة معاملات معقدة. على سبيل المثال:
   أ. إعادة بيع عقار, تم شراؤه سابقاً بأموال من متحصلات جريمة, في وقت سريع دون جدوى اقتصادية.
   ب. تحويل ملكية عقار, تم شراؤه سابقاً بأموال من متحصلات جريمة, بين شركات أو أفراد مرتبطين.
3. **الدمج** (Integration): جعل الأموال تبدو وكأنها مشروعة وقابلة للاستخدام أو إعادة إدخال الأموال في الاقتصاد بشكل يبدو نظامياً .على سبيل المثال:
   أ. الاستفادة من دخل تأجير عقار تم شراؤه سابقاً بأموال من متحصلات جريمة.
   ب. الاستفادة من قروض مصرفية بضمان العقارات التي تم شراؤها سابقاً بأموال من متحصلات جريمة.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

❖ تعريف تمويل الإرهاب

يشمل تمويل الإرهاب طلب الأموال أو جمعها أو تقديمها بقصد استخدامها في دعم أعمال إرهابية أو منظمات إرهابية, وقد تُجمع هذه الأموال من مصادر مشروعة أو من متحصلات جرائم ويسعى المجرمون في كثير من الأحيان إلى إيداع هذه الأموال في النظام المالي لتسهيل تنفيذ الأنشطة الإرهابية, مع اعتماد أساليب التمويه لإخفاء مسار تدفقات الأموال وتجنب عمليات الكشف والرقابة.

وبحسب نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 بتاريخ 1439/02/12هـ

جريمة تمويل الإرهاب: توفير أموال لارتكاب جريمة إرهابية أو لمصلحة كيان إرهابي أو إرهابي بأي صورة من الصور الواردة في النظام, بما في ذلك تمويل سفر إرهابي وتدريبه.

❖ تعريف تمويل انتشار التسلح

يشير تمويل انتشار التسلح إلى تقديم الأموال أو الخدمات المالية التي تستخدم لدعم انتشار أسلحة الدمار الشامل ووسائل نقلها, مما يعد انتهاكا للأنظمة أو الالتزامات الدولية.

❖ تعريف العقوبات المالية المستهدفة

العقوبات الاقتصادية أو المالية (يشار إليها مجتمعة بإسم "العقوبات") هي قيود ملزمة نظاماً تفرضها أجهزة الدولة المختصة بهدف عزل المستهدف بتلك العقوبات مالياً. تندرج العقوبات عادة في الفئات التالية:

- العقوبات المستهدفة: تستهدف هذه العقوبات بشكل خاص الأفراد مثل الإرهابيين المدرجين على قوائم العقوبات, وناشري أسلحة الدمار الشامل, أو تجار المخدرات البارزين.
- العقوبات القطاعية: تفرض هذه العقوبات على الصناعات أو القطاعات الرئيسية في الاقتصاد من أجل أن تحظر معاملات معينة مع القطاعات التي قد تعيق النمو وتشكل أداة ضغط على كيان أو دولة محددة.
- العقوبات الشاملة بسبب انتهاكات حقوق الإنسان أو الانتشار النووي وتحظر جميع أشكال التجارة والتمويل والتكنولوجيا.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

يتحمل الوسطاء العقاريين التزامات بموجب العقوبات المالية الدولية المستهدفة والأنظمة المحلية، إضافةً إلى التعيينات والتوجيهات الصادرة فيما يتعلق بتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، وذلك حسب الاقتضاء. وتُطبق في المملكة العربية السعودية كل من العقوبات الصادرة عن الأمم المتحدة والعقوبات الوطنية. ويجب على الوسطاء العقاريين الالتزام بتلك العقوبات واتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً لذلك.

❖ خصائص القطاع العقاري التي قد تجعله جاذباً لأنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح

وفقاً لتقارير مجموعة العمل المالي (فاتف)، يتمتع القطاع العقاري بعدد من الخصائص التي قد تجعله جاذباً لإساءة الاستخدام في جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح؛ ومنها ارتفاع قيمة الأصول العقارية وقدرتها على استيعاب مبالغ كبيرة، وإمكانية استخدام الهياكل القانونية المعقّدة لإخفاء المالك، واختلاف مستوى الشفافية في معلومات الملكية، إضافةً إلى مرونة تقييم العقارات بما يسمح بالتضخيم أو التخفيض الصوري للقيمة، فضلاً عن طبيعة الاستثمار العقاري كوسيلة لحفظ القيمة على المدى الطويل، وإمكانية تنفيذ بعض الصفقات دون وسطاء خاضعين للرقابة.

❖ أنماط الجرائم المالية المرتبطة بالقطاع العقاري

تشير إرشادات مجموعة العمل المالي إلى أن قطاع العقارات قد يتعرض لعدد من أنماط إساءة الاستخدام المرتبطة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح، حيث يتم استغلال الأصول العقارية لدمج الأموال غير المشروعة في الاقتصاد النظامي عبر معاملات شراء أو بيع أو تمويل، أو من خلال هياكل معقدة تخفي المالك الحقيقي أو مصدر الأموال. وعليه فإن من واجب الوسطاء العقاريين أن يكونوا على دراية بهذه الأنماط ويضعوا ضوابط وإجراءات مناسبة للتصدي لها. وفيما يلي عدة أنشطة يمكن اعتبارها قرائن -وان لم تكن قاطعة- على غسل الأموال عن طريق القطاع العقاري وثّقتها مجموعة العمل المالي في دليل " غسل الأموال وتمويل الإرهاب عن طريق القطاع العقاري"، والتي تشمل، ما يلي:

- **استخدام القروض المعقدة أو التمويل الائتماني**، على سبيل المثال: الحصول على قرض عقاري عبر شركة واجهة ببيانات مزيفة لشراء عقار ثم سداد القرض بأموال غير مشروعة لإظهارها كأموال نظيفة، أو تسديد القرض العقاري من خلال حساب أطراف ثالثة.
- **استخدام المهن غير المالية** على سبيل المثال: الاستعانة بمهنيين مثل المحامين أو المحاسبين لإجراء معاملات تُخفي الأطراف أو الأموال المتورطة.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- **استخدام الآليات المؤسسية أو الهياكل المعقدة**، على سبيل المثال: إنشاء أشخاص اعتباريين (حيث يكون الشخص الاعتباري مملوك من شخص اعتباري أخر) لإخفاء المستفيد الحقيقي أو تعقيد تتبع الملكية.
- **التلاعب في تثمين أو تقييم الممتلكات**، على سبيل المثال: رفع أو خفض قيمة العقار بشكل مصطنع لتمرير أموال غير مشروعة.
- **محاولة استخدام الأدوات النقدية**: على سبيل المثال: محاولة تنفيذ عمليات شراء أو دفعات كبيرة باستخدام النقد أو أدوات أخرى ذات قيمة عالية (مثل المعادن الثمينة، اللوحات الفنية) بهدف تجنب التتبع.
- **تشييد العقارات وتجديدها**، على سبيل المثال: محاولة العميل شراء عقار يحتاج إلى ترميم، ثم دفع تكاليف الترميم بأموال غير مشروعة وإعادة بيع العقار بسعر أعلى لإدخال عائدات البيع إلى النظام المالي.
- **استخدام وشراء عقارات تجارية غير متناسبة مع الغرض التجاري**، على سبيل المثال: شركة صغيرة تشتري مركزاً تجارياً ضخماً لا يتناسب مع حجم أعمالها بهدف ضخ أموال غير مشروعة داخل أصول عقارية.

❖ الأحكام النظامية الوطنية المنظمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح في القطاع العقاري

يخضع القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية لمنظومة تشريعية واضحة تنظم متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح، وعلى رأسها نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/20 وتاريخ 1439/2/5هـ، والذي يضع الأسس النظامية للالتزامات الواجبة على الجهات والأشخاص الخاضعين لأحكامه، بما في ذلك الوسطاء العقاريون، فيما يتعلق بالعناية الواجبة بالعملاء والإبلاغ عن العمليات المشبوهة وحظر التعامل مع جهات أو أفراد مجهولي الهوية، وتنظم اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال الصادرة بموجب قرار رئاسة أمن الدولة رقم (14525) تاريخ 1439/02/19 هـ المتطلبات التفصيلية لتطبيق إجراءات العناية الواجبة والتحقق من هوية العملاء والإبلاغ عن العمليات المشبوهة عبر القنوات المعتمدة. كما يرتبط القطاع بأحكام نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 وتاريخ 1439/2/12هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (228) تاريخ 1440/05/02 هـ. والذي يحدد الأفعال المجرّمة والعقوبات المرتبطة بها، بما في ذلك أي استخدام للأصول العقارية لغرض دعم أنشطة إرهابية أو تمويلها. وإضافة إلى ذلك، تسهم الضوابط والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات العلاقة،

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

مثل البنك المركزي السعودي فيما يتعلق بالتمويل العقاري والمعاملات المالية المرتبطة بالعقار، ووزارة العدل فيما يخص خدمات التوثيق ونقل الملكية، والهيئة العامة للعقار فيما يتعلق بالأنشطة المشمولة بنظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس ادارة الهيئة برقم (132/ق) وتاريخ 1444/6/24هـ في استكمال الإطار النظامي وضمان التزام القطاع بأعلى معايير التزام.

❖ الالتزامات المرتبطة بالوسطاء العقاريين

يُعدّ التزام الوسطاء العقاريين بالمتطلبات النظامية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح ركناً أساسياً لضمان نزاهة التعاملات العقارية وحماية السوق من إساءة الاستخدام. ويأتي هذا القسم لتوضيح أبرز الالتزامات التي يجب على الوسطاء العقاريين مراعاتها في إطار الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، بما في ذلك وضع السياسات والإجراءات المناسبة، وتعيين المسؤولين المختصين، وتطبيق إجراءات العناية الواجبة، وحفظ السجلات، وتقييم المخاطر، والإبلاغ عن العمليات المشبوهة، وتوفير التدريب المستمر للعاملين داخل مكاتب الوساطة العقارية. ويهدف هذا الإطار إلى تمكين الوسيط العقاري من أداء دوره المهني بكفاءة ومسؤولية، وضمان التزامه الكامل بمتطلبات الالتزام والحوكمة والرقابة.

وانطلاقاً من هذه الأسس، توضح البنود التالية تفاصيل المتطلبات التي يجب على الوسطاء العقاريين الالتزام بها:

١. وضع سياسات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح

يتعيّن على الوسطاء العقاريين وضع واعتماد سياسات مكتوبة وشاملة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، بما يتوافق مع المتطلبات التشريعية والتنظيمية النافذة. ويجب أن تُحدِّد هذه السياسات بوضوح آليات رصد المخاطر، وعمليات التحقق من هوية العملاء، وإجراءات الإبلاغ عن العمليات المشبوهة، والضوابط الداخلية المعتمدة لضمان الالتزام. تُحدّد السياسات الداخلية للوسطاء العقاريين الإطار العام لإدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، ويتعين أن تتضمن ما يلي:

- الإشارة إلى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.
- تحديد الأدوار والمسؤوليات بما فيها مسؤول الالتزام.
- تحديد آلية لمراقبة فعالية الإجراءات المتبعة.
- تدريب الموظفين على التعرف على المخاطر، وفهم واجباتهم.
- الزامية الإبلاغ عن أي نشاط مشبوه إلى مسؤول الالتزام.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- الاحتفاظ بسجلات دقيقة ومحدثة وضمان حفظها بشكل سليم.
- مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات بشكل دوري.
- وضع برنامج تدقيق لاختبار مدى الالتزام للإجراءات والتشريعات ذات الصلة.

يجب أن تُظهر هذه السياسات التزام الوسيط العقاري بثقافة مؤسسية قائمة على الكشف والمنع لجرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، بغض النظر عن الآثار التجارية المترتبة على ذلك. كما يجب ضمان إتاحة هذه السياسات لجميع الموظفين، وتمكينهم من الوصول إليها بسهولة، وفهم مضمونها بشكل كامل، ويتعيّن على جميع الموظفين الاطلاع على هذه السياسات وقراءتها واستيعابها والالتزام التام بتنفيذها ضمن نطاق مسؤولياتهم. وينبغي مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري وتحديثها بما يتناسب مع تطورات المخاطر والتغيرات في البيئة الرقابية، مع التأكيد على نشر التحديثات للموظفين وتوثيق عملية التواصل والتوعية الداخلية.

2. وضع إجراءات عمل مكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وانتشار التسلح

يتعيّن على الوسطاء العقاريين وضع إجراءات تشغيلية واضحة ومفصلة تُترجم السياسات المعتمدة إلى خطوات عملية قابلة للتنفيذ. ويجب أن تتضمن هذه الإجراءات آليات فحص العملاء والتحقق من الهوية، وجمع البيانات والمستندات الداعمة، وتقييم مخاطر كل معاملة عقارية، إضافة إلى كيفية التعامل مع حالات الاشتباه ورفع التقارير اللازمة إلى الجهات المختصة خلال المدد المحددة. يجب على الإجراءات

أن تُغطي بحد أدنى الجوانب التالية:

- إجراءات العناية الواجبة البسيطة.
- إجراءات العناية الواجبة.
- إجراءات العناية الواجبة المعززة.
- إجراءات فحص المعاملات غير العادية وسلوك العملاء غير المعتاد، من أجل تقييم ما إذا كانت هناك أسباب معقولة للاشتباه في أن سلوكاً إجرامياً قد يحدث أو قد حدث بالفعل.
- إجراءات التدقيق المستقل
- إجراءات الاحتفاظ بالسجلات.
- إجراءات رفع التقارير.
- إجراءات التدريب.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

كما ينبغي أن تكون الإجراءات مكتوبة ومهيكلة بطريقة تتيح لجميع الموظفين فهمها وتطبيقها دون لبس، وأن تتوفر في أماكن العمل أو عبر الأنظمة الداخلية بشكل يسهل الوصول إليه. ويتعيّن أيضاً تدريب الموظفين على هذه الإجراءات بصورة دورية لضمان الالتزام بها. كما يتوجب أن يتم مراجعة وتحديث هذه الإجراءات بشكل دوري ومستمر وتحديثها عند الضرورة لمواكبة أي تغيرات في البيئة الرقابية أو في طبيعة مخاطر القطاع العقاري.

وتُعد الإجراءات الواضحة والمتكاملة أساساً فعّالاً لتعزيز الضوابط الداخلية وضمان التزام الوسيط العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.

3. تعيين مسؤول الالتزام

يتعيّن على الوسطاء العقاريين تعيين موظف التزام مؤهّل يتمتع بالخبرة والمعرفة الكافية بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح. ويُعتبر مسؤول الالتزام الجهة المسؤولة داخلياً عن الإشراف على تنفيذ السياسات والإجراءات المعتمدة، ومتابعة التزام الموظفين بها، ورصد أي معاملة أو نشاط يُثار حوله الاشتباه ورفع التقارير اللازمة وفق الأطر النظامية.

كما يجب أن يتمتع مسؤول الالتزام بصلاحيات مناسبة للقيام بمهامه، بما في ذلك القدرة على الوصول إلى المعلومات والوثائق والسجلات ذات الصلة، وحرية التواصل مع الجهات الرقابية عند الضرورة. وينبغي أن تتوفر له الاستقلالية التشغيلية التي تضمن قيامه بدوره دون تأثير أو تضارب مصالح، إضافة إلى حصوله على برامج تدريبية دورية لتعزيز معارفه ومواكبة التحديثات الرقابية.

كما يجب أن يمتلك مسؤول الالتزام المعرفة والخبرة والفهم اللازم في:

- مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح التي قد يتعرض لها النشاط العقاري، وتقييمها وإدارتها بصورة فعالة.
- الإطار النظامي والرقابي المعمول به في المملكة والمتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، بما يسهّل تنفيذ السياسات والإجراءات والضوابط المطلوبة في هذا المجال.
- الأنظمة، واللوائح وما في حكمها ذات الصلة.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

تشمل مسؤوليات مسؤول الالتزام التالي:

- مراقبة فعالية الإجراءات المعتمدة داخلياً.
- ضمان تدريب الموظفين ورفع وعيهم بالمخاطر والإجراءات ذات الصلة.
- الاحتفاظ بالسجلات الدقيقة والمحدثة وضمان حفظها.
- مراجعة وتحديث إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح بشكل دوري.
- التنسيق والتعاون مع الهيئة والجهات الخارجية في شؤون مكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب وتمويل انتشار التسلح.

ويُعد وجود مسؤول التزام فعّال مطّلع ومخوّل، من العناصر الأساسية لتعزيز الحوكمة الداخلية وتحقيق الالتزام الكامل لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.

وفي حال كان الوسيط العقاري منفرداً دون موظفين، فيعتبر هو مسؤول الالتزام، ويقوم بالمهام ذات الصلة ومن ضمنها الإبلاغ عن الأنشطة المشبوهة إلى الإدارة العامة للتحريات المالية.

4. اعتماد النهج القائم على المخاطر

يقصد بتطبيق المنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، أن التدابير المتخذة في سبيل الحد من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح تتناسب مع المخاطر. وينبغي أن يكون لدى الوسطاء العقاريين فهم واضح لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح القائمة ضمن نطاق اختصاصهم، فضلاً عن تحسين فعالية الرقابة عبر تخصيص الموارد للمواطن التي ترتفع فيها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح بما يتوافق مع الإطار النظامي النافذ والمنهج القائم على المخاطر.

أ. تقييم مخاطر الأعمال (غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح)

هي عملية منهجية تهدف إلى تحديد وفهم وتحليل المخاطر التي قد تواجه الوسيط العقاري نتيجة استغلال منتجاتها أو خدماتها في عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح. يعتمد هذا التقييم على نهج قائم على المخاطر (بحيث يتم تحديد العوامل الرئيسية مثل طبيعة العملاء، المنتجات والخدمات المقدمة، القنوات المستخدمة، والمناطق الجغرافية التي تعمل فيها المؤسسة. بعد تحديد المخاطر، يتم تصنيفها حسب درجة الخطورة مثل: منخفضة، متوسطة، عالية)، ثم وضع سياسات وضوابط مناسبة للتخفيف

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

منها، مثل إجراءات العناية الواجبة المعززة، مراقبة المعاملات، وتدريب الموظفين. الهدف النهائي هو ضمان الالتزام للمتطلبات التنظيمية وحماية الجهة الخاضعة للإشراف من المخاطر المالية والنظامية والسمعة.

عند تنفيذ عملية تقييم مخاطر الأعمال المتعلقة بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، يتوجب إدراك العوامل الثلاث الرئيسية التالية:

المحتوى الأساسي لتقييم مخاطر الأعمال (غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح)

يجب أن يتضمن تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح وصفاً وتحليلاً دقيقاً للمخاطر التي قد تؤثر على أنشطتك بصفتك وسيطاً عقارياً، مع مراعاة ما يلي:

- **المخاطر المرتبطة بالعميل**

يجب على الوسطاء العقاريين أن يراعوا درجة الخطر المرافق لعملائهم، لا سيما في ظل وجود حالات لمخاطر مرتفعة:

- ما إذا كان البائع أو المشتري من بلد مرتفع المخاطر حسب تصنيف مصادر موثوقة (على سبيل المثال لا الحصر: مجموعة العمل المالي، البنك الدولي، الأمم المتحدة)، كأن يكون شائعا جرائم الفساد، أو الجريمة المنظمة، أو الاحتيال أو تقديم التمويل أو الدعم للأنشطة الإرهابية، أو التي تحتضن منظمات إرهابية محددة للعمل على أراضيها.
- ما إن كان العميل مدرجاً في أي قائمة من قوائم العقوبات المالية المستهدفة، أو خاضعاً للعقوبات، أو الحظر أو لأي إجراءات مشابهة صادرة عن المنظمات الدولية كالأمم المتحدة.
- ما إن كان للعميل له ارتباطات بقطاع أو قطاعات ترافقها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح.
- وجود مصدر غير مفسر أو غير معتاد للأموال مع عدم إمكانية التحقق من المصدر.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- كيفية بداية العلاقة التجارية وجريانها لاحقاً، بحيث تشمل تناقضات في سلوك العميل ويتجنب التعامل المباشر وجهاً لوجه في مواقف غير معتادة.
- استخدام وسطاء أو أشخاص اعتباريين يعملون لحماية هوية الشخص أو إخفاء تورطه.
- استخدام شركات أجنبية لشراء عقار.
- ضغط أو استعجال غير مبررين من جانب العميل لإجراء المعاملة بشكل مستعجل.
- عدم ملائمة الملف الشخصي للعميل للمعاملة فيما يخص قيمة العقار.
- شراء مجموعة من المشترين لديهم ملفات شخصية متشابهة لأبنية حديثة أو لعقارات على الخارطة.
- في حال رفض العميل، أو بدا عليه ممانعة من تقديم معلومات أو وثائق العناية الواجبة، أو قدم معلومات كاذبة أو غير دقيقة (أي عناوين غير كاملة أو استخدام عناوين في العمل، وما شابه ذلك).
- تغيير مفاجئ في نمط سلوك العميل، أو تقديم أطراف ثالثة غير معروفة من الغير أثناء إجراء المعاملة، أو إشراك الغير من محامين أو كتاب عدل أو مؤسسات مالية، عندما يكون اشتراكهم غير معتاد.

- **المخاطر المرتبطة بالعوامل الجغرافية**

عند تحديد المخاطر المرافقة لمناطق جغرافية وبلدان أخرى، بما يشمل مواطن الأشخاص الاعتباريين وكذلك الأشخاص الطبيعيين، ينبغي للوسطاء العقاريين تحديد ما إن كان هنالك خطر مرتفع، عبر دراسة العوامل الجغرافية الآتية، على سبيل المثال لا الحصر:

- فاعلية نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح المعمول به في البلد، وما إذا كان يتسم هذا النظام بالفجوات.
- مستوى وطبيعة كل من التهديدات ونقاط الضعف المتصلة بالعقار في منطقة جغرافية معينة.
- مستوى الشفافية النظامية والالتزام بالأطر النظامية القائمة في البلد التي تم تحديدها كبلد تفتقد لقوانين ولوائح ملائمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح.
- ما إذا كانت الدولة خاضعة لعقوبات أو إجراءات مشابهة صادرة عن المنظمات الدولية، كالأمم المتحدة مثلاً.
- مكان إقامة المشتري والبائع، وطبيعة العلاقة التجارية ضمن الدولة والغرض منها.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- **المخاطر المرتبطة بالمعاملات**

ينبغي على الوسطاء العقاريين ضمان تصميم تقييماتهم للمخاطر التي قد يتعرضون لها على مقاس ممارساتهم التجارية الخاصة، وأن يراعوا العوامل الآتية على سبيل المثال لا الحصر المرتبطة بالتمويل والتي قد تدل على أن المعاملة تنطوي على مخاطر مرتفعة:

- استخدام أطراف ثالثة، أو حسابات خارجية ،أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين في دول مصنفة على أنها مرتفعة المخاطر، في إرسال الأموال أو تحصيلها نيابة عن المشتري أو البائع.
- استخدام قروض مركبة أو وسائل أخرى غير اعتيادية للتمويل.
- استخدام السندات الإذنية (لأمر)، أو الكمبيالات، أو الصكوك الائتمانية، أو السندات القابلة للتداول ،أو الأوراق المالية أو أي سندات تجارية أخرى خارج النظام المالي.
- التغيرات غير المبررة أو المفاجئة في ترتيبات التمويل، على سبيل المثال لا الحصر، قيام العميل بتغيير مصدر التمويل في اللحظة الأخيرة، كأن ينتقل من التمويل الذاتي إلى تمويل من طرف ثالث غير معروف أو غير مرتبط به دون تقديم مبرر واضح لهذا التغيير.
- محاولة استخدام الأموال النقدية، بما فيها العملات الأجنبية، في معاملات البيع أو الشراء أو عمليات الإيجار.
- عدم إفصاح المشتري عن مصدر أمواله عند إجراء معاملة بقيمة عالية (وغير عادية) واستعمال الأموال النقدية أو العملة الأجنبية.

5. تطبيق العناية الواجبة تجاه العملاء

يتعيّن على الوسطاء العقاريين تطبيق إجراءات العناية الواجبة قبل تنفيذ أي معاملة. وفي الحالات ذات المخاطر المرتفعة، يجب اتخاذ إجراءات عناية واجبة معززة مثل طلب مستندات إضافية، أو الحصول على موافقات داخلية أعلى، أو إجراء فحوصات أعمق حول خلفية العميل وطبيعة النشاط. كما ينبغي متابعة العلاقة التجارية بشكل مستمر وتحديث البيانات عند الحاجة، ورصد أي معاملات أو سلوكيات غير اعتيادية، باعتبار العناية الواجبة ركناً أساسياً في منظومة الالتزام وحماية القطاع العقاري من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

5.1 من هو العميل؟

العميل هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تُنشأ معه علاقة عند تنفيذ أو التحضير لتنفيذ معاملة عقارية. حيث يمكن أن يكون العميل بائعاً أو مشترياً, ويجب التحقق من هوية العملاء والتأكد من أنهم هم من يدّعون أنهم عليه.

5.2 يجب التحقق من هوية العملاء والتأكد من مطابقة هويتهم للبيانات والمستندات المقدّمة

يجب على الوسيط العقاري تحديد نوع العميل وطبيعته بدقة, سواء كان العميل شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً, إضافة إلى تحديد ما إذا كان العميل شخصاً مُعرّضاً سياسياً أو مقيماً في دولة أخرى أو ينتمي إلى أي فئة قد تُشكّل مستوى أعلى من المخاطر. ويسهم هذا التحديد في تقييم درجة المخاطر واتخاذ الإجراءات المناسبة لكل فئة.

أ. الأشخاص الطبيعيين كعملاء

يستلزم تحديد الهوية جمع المعلومات الشخصية ذات الصلة, وغالباً ما يتم ذلك عن طريق سؤال العميل مباشرة. ويمكن التحقق من بعض هذه المعلومات أو جميعها من خلال فحص المستندات الشخصية, و/أو استخدام المنصات أو الأنظمة الإلكترونية المخصصة لذلك.

يجب على الوسيط العقاري التأكد من وتسجيل ما يلي:

- الاسم الكامل للعميل.
- رقم التعريف الشخصي (رقم الهوية/الإقامة)
- تاريخ الميلاد.
- الجنسية.
- العنوان السكني الدائم.
- المهنة أو مصدر الأموال المستخدم في المعاملة.

ويُمكن التحقق من الهوية من خلال:

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- الهوية الوطنية.
- رخصة الإقامة.
- الهوية الرقمية.

كما بالإمكان مطابقة المستند بالرجوع إلى نظام التعريف الوطني التابع لوزارة الداخلية (عند توفره). ويمكن للوسيط العقاري -دون إخلال باعتباره المسؤول الأساسي- اسناد مهام التأكد والتسجيل إلى طرف ثالث مؤهل للقيام بهذه المهام بشرط أن يكون خاضع للتنظيم والإشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية.

ب. الأشخاص الاعتباريين كعملاء

الشخص الاعتباري هو كيان قانوني مثل شركة, أو مؤسسة, أو منشأة, أو شراكة, أو جمعية, أو أي كيان مشابه يمكنه إقامة علاقة مستمرة مع مؤسسة مالية أو امتلاك عقار.

يستلزم التحقق من هوية الأشخاص الاعتباريين جمع المعلومات والبيانات الأساسية ذات الصلة, وذلك بهدف التأكد من وجوده النظامي وطبيعة نشاطه والجهات المالكة له والمسيطرة عليه. ويتم الحصول على هذه المعلومات من خلال المستندات الرسمية, أو السجلات التجارية, أو قواعد البيانات الحكومية, أو من خلال الطلب المباشر من ممثل الشخص الاعتباري.

يجب على الوسيط العقاري التأكد من وتسجيل ما يلي:

- الاسم النظامي الكامل.
- الشكل النظامي (على سبيل المثال لا الحصر: شركة مساهمة, ذات مسؤولية محدودة, مؤسسة, جمعية, إلخ).
- رقم السجل التجاري أو أي رقم تسجيل رسمي آخر.
- مكان التأسيس ومكان ممارسة النشاط.
- عنوان المقر الرئيسي والعناوين التشغيلية (إن وجدت).
- طبيعة النشاط التجاري والغرض من المعاملة العقارية.
- هوية الممثل المفوّض عن الشخص الاعتباري وصلاحياته.
- تحديد المستفيد الحقيقي وجمع بياناته وفق متطلبات العناية الواجبة.

يمكن التحقق من المذكور أعلاه, من خلال:

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- السجل التجاري الصادر عن الجهة المختصة.
- شهادة التأسيس أو عقد التأسيس والنظام الأساسي.
- بيانات السجل الوطني أو المنصات الإلكترونية الحكومية الخاصة بترخيص الشركات.
- هوية الممثل المفوّض من خلال الوثائق الشخصية الرسمية (هوية وطنية/ رخصة إقامة/ إلخ)

ويمكن للوسيط العقاري -دون إخلال باعتباره المسؤول الأساسي- اسناد مهام التأكد والتسجيل إلى طرف ثالث مؤهل للقيام بهذه المهام بشرط أن يكون خاضع للتنظيم ولإشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية.

ت. الأفراد غير المقيمين في المملكة العربية السعودية

إذا لم يكن بالإمكان مقابلة العميل وجهاً لوجه، فيجب النظر في تطبيق العناية الواجبة المعززة حتى في الحالات التي يمكن فيها ترتيب اجتماع مباشر مع عملاء مقيمين في الخارج، فقد يُحدد الوسيط العقاري أن المعاملة تنطوي على مستوى أعلى من المخاطر.

وإذا كانت المستندات بلغة أجنبية، فيجب التأكد من أنها توفر دليلاً فعلياً على هوية العميل. وفي حال وجود شك، يجب إعداد ترجمة رسمية معتمدة وإرفاقها مع المستندات الأصلية. وإذا كانت هناك مخاوف بشأن أصالة مستند الهوية، فينبغي الاتصال بالسفارة أو القنصلية المعنية للتحقق من صحته.

ث. الأشخاص المعرضين سياسياً

عطفاً على ما ذكر في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال، يعتبر الشخص المكلف بمهمات عامة عليا في المملكة، أو دولة أجنبية أو مناصب إدارية عليا أو وظيفة في إحدى المنظمات الدولية شخصاً معرضاً سياسياً، ويشمل ذلك المناصب أو الوظائف التالية:

أ. رؤساء الدول أو الحكومات، وكبار السياسيين، أو المسؤولين الحكوميين أو القضائيين أو العسكريين، وكبار المسؤولين التنفيذيين في الشركات التي تملكها الدول، والمسؤولون البارزون في الأحزاب السياسية.

ب. رؤساء ومدراء المنظمات الدولية ونوابهم وأعضاء مجلس الإدارة، أو أي وظيفة مماثلة.

يجب على الوسيط العقاري تطبيق العناية الواجبة المعززة على الأشخاص المعرضين سياسياً، وينطبق أيضا هذا الالتزام على أفراد عائلة الشخص المعرض سياسياً، والأشخاص المقربين منه.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

أفراد عائلة الشخص المعرض سياسياً هم أي شخص طبيعي مرتبط بالشخص السياسي المعرض للمخاطر برابط الدم أو الزواج وصولاً إلى الدرجة الثانية من القرابة.

الشخص المقرب من الشخص المعرض سياسياً هو أي شخص طبيعي يشترك بالاستفادة مع الشخص المعرض سياسياً من خلال شراكة حقيقية من شخص اعتباري أو ترتيب قانوني أو تربطه به علاقة عمل وثيقة, أو هو مستفيد حقيقي من شخص اعتباري أو ترتيب قانوني يملكه أو يسيطر عليه فعلياً الشخص المعرض سياسياً.

ج. تقييم مخاطر العملاء

يجب على الوسطاء العقاريين الأخذ في الاعتبار درجة المخاطر المرتبطة لعملائهم المحتملين, على أن تتم عملية تحديد هوية العميل وتقييم مخاطره قبل الدخول في أي علاقة تجارية أو الشروع في تنفيذ أي معاملة. ويُعتمد على نتائج هذا التقييم لاتخاذ قرار بشأن ما إذا كان ينبغي إقامة العلاقة من الأساس, وتحديد مستوى إجراءات العناية الواجبة الواجب تطبيقها أو الامتناع عن إقامة العلاقة عند الاقتضاء. وعطفاً على ذلك يجب التنبه الى الحالات ذات المخاطر العالية ومنها ما يلي:

- إذا كان المشتري أو البائع من دولة عالية المخاطر تم تحديدها من مصادر موثوقة, (على سبيل المثال مجموعة العمل المالي, البنك الدولي), كونها متورطة في الفساد أو الجريمة المنظمة أو الاحتيال, أو تقدم تمويلاً أو دعماً لأنشطة إرهابية تعمل من خلالها منظمات إرهابية.
- إذا كان العميل مدرجاً في أي قائمة للعقوبات المالية المستهدفة, أو خاضعاً لعقوبات ,أو حظر أو تدابير مماثلة صادرة عن منظمات دولية مثل الأمم المتحدة. (في هذه الحالة يجب الامتناع عن إقامة العلاقة التجارية وعدم تنفيذ أي معاملة, بالإضافة الى أنه يجب على الوسيط العقاري رفع تقرير معاملة مشبوهة الى الإدارة العامة للتحريات المالية).

يتوجب إعداد منهجية موثقة لتقييم مخاطر العملاء تستند على النهج القائم على المخاطر. يجب توثيق هذا التقييم قبل البدء في المعاملة, وتحديد المراقبة المستمرة عند الاقتضاء, مع تحديثه عند حدوث أي تغييرات. كما

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

يجب إدراج التقييم ضمن المخاطر الإجمالية للعملاء في إطار تقييم مخاطر الأعمال للوسطاء العقاريين. يجب على الوسيط العقاري الاحتفاظ بقائمة بالعملاء مع تمييز كل عميل بتقييم المخاطر الخاص به.

يُحتفظ بالتقييم داخل ملف العميل، مع ضمان أن جميع الموظفين المعنيين بالتعامل مع العميل على دراية به، دون الإفصاح عن التقييم. ويُتوقع من الموظفين إبلاغ مسؤول الالتزام عند ظهور عوامل جديدة تؤثر في التقييم أو في حال اختلافهم معه، مع توضيح الأسباب. يجب على الوسيط العقاري:

- إجراء العناية الواجبة تجاه جميع العملاء، حتى في حال "معرفتهم" قبل أن يصبحوا عملاء.
- تطبيق العناية الواجبة المعززة في الحالات عالية المخاطر.
- تطبيق العناية الواجبة المبسطة فقط عندما يكون كل من العميل والمعاملة منخفضي المخاطر.

5.3 العناية الواجبة

أ. متى يجب إجراء العناية الواجبة تجاه العملاء؟

يجب أن تُنشأ العلاقات التجارية فقط بعد إتمام العناية الواجبة تجاه العملاء. وعليه، يجب إكمال العناية الواجبة عند بدء العلاقة مع البائع/ المشتري، أي قبل أو عند توقيع اتفاقية الوساطة/العرض، وقبل اتخاذ أي خطوة جوهرية لتنفيذ المعاملة. ومع ذلك، يمكن إجراء العناية الواجبة بعد بدء العلاقة وأثناءها، بشرط:

- أن يكون ذلك ضرورياً لتجنب تعطيل سير العمل الطبيعي،
- أن تكون مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار التسلح منخفضة،
- أن يكون الوسيط العقاري قادر على إدارة المخاطر حتى اكتمال إجراءات العناية الواجبة.

لاستخدام هذا الاستثناء، يجب على الوسيط العقاري توثيق سبب اعتبار مخاطر العلاقة التجارية منخفضة في تقييم المخاطر لغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح، ولا يعني هذا الاستثناء أنه يمكنك استخدامه فقط لأنه من الصعب التحقق من هوية العميل أو المستفيد الحقيقي. على أقصى تقدير يجب إكمال العناية الواجبة تجاه العملاء قبل قبول الأموال أو تنفيذ المعاملة.

وفي حال عدم القدرة على الالتزام لتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء، فلا يجوز إتمام المعاملة مع العميل أو لصالحه، ويجب النظر في تقديم تقرير عن نشاط مشبوه.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

ب. كيفية إجراء العناية الواجبة تجاه العملاء

تتضمن عملية تحديد هوية العميل مرحلتين أساسيتين: الأولى هي تحديد هوية العميل، (ويمكن للوسيط العقاري الاستناد إلى نموذج "اعرف عميلك" (KYC) لتعبئة البيانات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التعرف على هوية العميل)، والثانية هي التحقق من هوية العميل. ويُعد تحديد الهوية جزءاً من عملية العناية الواجبة تجاه العملاء، غير أن مفهوم العناية الواجبة أوسع نطاقاً، إذ يشمل فهماً أعمق للعميل وللأسباب الكامنة وراء معاملاته. قد يكون من الضروري الإثبات للهيئة أن عدد ونطاق الفحوصات التي أُجريت كان متناسباً مع مستوى المخاطر. كما يجب أن يعتمد مدى العناية الواجبة الإضافية التي يتم تنفيذها على ملف المخاطر المرتبط بالعميل حتى في حالة اسناد المهام إلى طرف ثالث مع استمرار مسؤولية الوسيط امام الهيئة.

ت. أنواع العناية الواجبة

- **العناية الواجبة المبسطة**

قد تُطبّق أحياناً شكلاً مبسّطاً من تدابير العناية الواجبة. غير أنه يجب التأكد من أن العميل منخفض المخاطر، وهو ما يتطلب جمع بعض المعلومات والتحقق منها من مصدر موثوق ومستقل بحد أدنى (هوية العميل، عنوان محل الإقامة أو العنوان الوطني، تاريخ الميلاد، الجنسية)، وتسجيل تقييم للمخاطر.

- **العناية الواجبة (العادية)**

تشمل تدابير العناية الواجبة، بحد أدنى، التعرف على هوية العميل، والتحقق منها باستخدام وثائق أو بيانات أو معلومات من مصدر موثوق ومستقل. وينبغي أن يكون المصدر معروفا ا وذا سمعة حسنة ويثق به الوسطاء العقاريين للتحقق من معلومات العميل. وفي جميع الأحوال لا يمكن أن يكون الوسيط العقاري أو العميل نفسه هو مصدر المعلومات أو البيانات، بل ينبغي أن يكون المصدر مستقلا، وعلى سبيل المثال، تعد المعلومات والمستندات التي تصدرها الجهات الحكومية من المصادر الموثوقة والمستقلة.

- **العناية الواجبة المعززة**

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

توجد فئات من العملاء وأنواع معاملات وخدمات ومنتجات قد تنطوي على مخاطر أعلى. وعندما تُقيِّم العلاقة أو المعاملة بأنها عالية المخاطر، يجب تطبيق العناية الواجبة المعززة. وتتحدد طبيعة التدابير التي تُطبَّق وفقاً لمستوى المخاطر. وقد تشمل تدابير العناية الواجبة المعززة ما يلي:

- إثبات هوية العميل بمستندات أو بيانات أو معلومات إضافية.
- اتخاذ تدابير إضافية للتحقق من المستندات المقدَّمة، أو الاطلاع على الأصول، أو اشتراط معيار أعلى للتصديق (مثلاً من بنك، أو مؤسسة مالية، أو محامٍ، أو كاتب عدل).
- اشتراط مراجعة أشخاص أعلى درجة وظيفية والموافقة على المعاملة، مثل مسؤول الالتزام ، و/أو الموافقة على طبيعة ومدى تدابير العناية الواجبة المعززة.
- الحصول على رأي مستقل بشأن المخاطر.
- طلب استشارة قانونية.
- الحصول على تقرير عناية واجبة مستقل.
- التحقق من مصدر الأموال المستخدَمة في المعاملة.
- اشتراط أن تتم جميع المدفوعات عبر حساب بنكي محدد باسم العميل.

ث. المراقبة المستمرة وإدارة مخاطر غسل الأموال، تمويل الإرهاب، وتمويل انتشار التسلح

تُعد المراقبة المستمرة ذات أهمية خاصة في العلاقات طويلة الأمد. وعادةً ما لا تُقام العلاقات بين الوسطاء العقاريين والعملاء قبل أشهر أو سنوات عديدة من تقديم الأموال أو إتمام المعاملة العقارية، إذ إن الوسطاء العقاريين غالباً ما يتعاملون مع معاملات فردية لمرة واحدة. وحتى في حال وجود معاملات متكررة، فإنها تكون متباعدة زمنياً بما يكفي لتطبيق المتطلبات على أساس كل معاملة على حدة.

تُعد إدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب عملية مستمرة، وليست مجرد إجراء يُنفذ مرة واحدة أو بشكل سنوي فقط، وينبغي على الوسيط العقاري:

- توثيق إجراءات تقييم المخاطر والمراجعات الداخلية للسياسات والإجراءات

- وضع آلية لمتابعة مدى فعالية سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتحديد سبل تحسينها، بما في ذلك الحالات التي تطأ فيها تغييرات على بيئة العمل، أو عند اعتماد نموذج عمل جديد، أو تعيين وكلاء أو ممثلين جدد.

فيما يلي أمثلة على أنشطة غير عادية قد تكون مؤشرات على نشاط مشبوه محتمل. ولا تُعد هذه القائمة شاملة، كما أن هذه المؤشرات ليست دائماً دليلاً على الاشتباه، إذ يعتمد ذلك على ظروف كل حالة:

العملاء الجدد:

- صعوبة التحقق من هوية العميل.
- تردد العميل في تقديم تفاصيل هويته أو تقديم مستندات مزيفة.
- محاولة العميل استخدام وكلاء لإخفاء هويته أو تورطه.
- تسوية جزئية أو كاملة نقداً أو بعملة أجنبية دون مبررات مقنعة.
- امتناع العميل أو طرف آخر عن الاستفادة من خدمات جذابة ومفيدة.
- قيمة العقار لا تتناسب مع الوضع المالي أو السلوكي المعروف عن العميل.
- العميل لم يعاين العقار شخصياً أو شاهده فقط عبر الإنترنت.
- تشابه العملاء، مثل مجموعة من المشترين ذوي ملفات تعريفية متماثلة يشترون عقارات جديدة، قد يُعد مؤشراً على احتيال منظّم في التمويل العقاري.
- اختلاف المعاملة الحالية عن طبيعة أعمال العميل السابقة.
- تغير نوع المعاملة منذ بداية العلاقة التجارية.
- تحسن مفاجئ أو غير مبرر في الوضع المالي للعميل، مع عدم قدرته على توضيح مصدر الأموال.
- رفض العميل زيارة المملكة شخصياً دون مبرر مقنع.

المعاملات:

- كأن يكون للعقار عدة ملاك أو مملوك من قبل شركة وكيلة (حيث تُسجَّل الشركة بصفتها المالك القانوني للعقار بينما تعود السيطرة الفعلية والمنفعة لشخص آخر يُعرف وهو المستفيد الحقيقي).
- سعر البيع أعلى أو أقل بكثير من سعر السوق.
- ظهور طرف ثالث غير معروف في مرحلة متأخرة من المعاملة.
- سرعة غير عادية في تنفيذ المعاملة أو طلبات لتسريعها دون مبرر منطقي.

- تغيير مفاجئ أو غير مبرر في الملكية.
- إعادة بيع فوري للعقار بقيمة مختلفة عن الأصلية.
- طرف ثالث غير مرتبط بالعميل يتحمل التكاليف أو يسدد الفواتير أو يدفع تكاليف المعاملة.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- العميل يطلب الدفع لطرف ثالث لا تربطه به أي صلة واضحة.
- معاملة نقدية كبيرة أو بعملة أجنبية، ورفض العميل الإفصاح عن مصدر الأموال.
- مشاركة غير عادية لأطراف ثالثة، أو هدايا نقدية، أو مدفوعات كبيرة من أموال خاصة، خصوصاً إذا كان المشتري منخفض الدخل ظاهرياً.
- طلب العميل الاحتفاظ بمبلغ كبير في حساب الوسيط العقاري المخصص للعملاء، ثم استرداده إلى الحساب نفسه أو إلى حساب مختلف.
- تحويل عائدات البيع أو الإيجار إلى دولة عالية المخاطر أو إلى طرف ثالث مجهول.
- معاملات متتالية، خاصة للعقار نفسه، مع تغيرات غير مبررة في القيمة.
- مصدر أموال غير معتاد، مثل قروض معقدة أو رسوم غير مبررة.
- عدم التزام المالك أو المؤجر أو المقاول بالتزاماته القانونية، ربما لتقليل التكاليف.
- إعادة تسويق عقار تم بيعه سابقاً بعد تجديده دون وجود مصدر تمويل واضح.
- عرض رشاوي للموظفين، مثلاً في عمليات التقييم أو طلبات التخطيط.
- تلقي ضيافة تجارية مبالغ فيها أو غير متناسبة مع طبيعة العلاقة.
- محاولة المستأجرين بيع العقارات التي يستأجرونها.
- معاملات تفتقر إلى المنطق التجاري الواضح.
- صعوبة تحديد مصدر الأموال المستخدمة في المعاملة.

6. معرفة المستفيد الحقيقي

المستفيد الحقيقي هو شخص طبيعي ذو صفة طبيعية يمتلك أو يمارس سيطرة فعلية مباشرة أو غير مباشرة على العميل أو الشخص الطبيعي الذي تُجرى المعاملة نيابة عنه، أو على المؤسسات المالية أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة أو المنظمات غير الهادفة إلى الربح أو على أي شخص اعتباري آخر.

وعليه، يتعيّن على الوسطاء العقاريين، عند التعامل مع أي عميل ليس شخصاً طبيعياً، أي في حال التعامل مع شخص اعتباري مثل شركة، اتخاذ الخطوات اللازمة لتحديد هوية المستفيد الحقيقي وإجراء العناية الواجبة تجاهه. أما عند التعامل مع أفراد، فيجب على الوسطاء العقاريين إدراك أن الشخص الظاهر في المعاملة قد

يتصرف نيابةً عن آخرين دون الإفصاح عن ذلك، مما يستوجب التأكد من أن التعامل هو مع المستفيد الحقيقي أو تحديد هويته بدقة قبل إتمام أي معاملة عقارية.

في كثير من الحالات يكون تحديد المستفيد الحقيقي اجراء مباشر، ما لم يكن العميل جزءاً من هيكل معقّد قد يفضي إلى تصنيف مرتفع للمخاطر. ويجب أن يحتفظ الوسيط العقاري بتفاصيل كافة الأشخاص الطبيعيين المستفيدين الحقيقيين، بما يشمل:

- الاسم الكامل للعميل.
- رقم التعريف الشخصي (رقم الهوية/الإقامة)
- تاريخ الميلاد.
- الجنسية.
- العنوان السكني الدائم.
- المهنة أو مصدر الأموال المستخدمة في المعاملة.

7. الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة

يجب تقديم تقرير داخلي عند العلم أو الاشتباه، أو عند وجود أسباب معقولة توحي بأن أحد الأشخاص قد يكون منخرطاً في سلوك إجرامي أو في عمليات غسل أموال أو تمويل إرهاب ويجب على مسؤول الالتزام دراسة جميع التقارير الداخلية ورفع تقرير معاملة مشبوهة إلى الإدارة العامة للتحريات المالية في أقرب وقت ممكن، حتى في حال عدم تنفيذ أي معاملة، إذا تبيّن له وجود علم، أو اشتباه أو أسباب معقولة للعلم أو الاشتباه بأن شخصاً آخر منخرط في أي نوع من السلوك الإجرامي، بما في ذلك غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو انتشار التسلح.

كما يجب:

- تسجيل جميع الاستفسارات المعقولة التي أُجريت بشأن التقارير الداخلية.
- توثيق الأسباب التي استند إليها القرار برفع تقرير معاملة مشبوهة للإدارة العامة للتحريات المالية أو بعدم رفعه.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- تسجيل جميع الاتصالات الصادرة إلى أو الواردة من الإدارة العامة للتحريات المالية والمتعلقة بتقرير المعاملة المشبوهة.

ويُقصد بالاشتباه أن تكون الأموال أو الممتلكات محل المعاملة هي عائدات جريمة ما، دون الحاجة إلى معرفة نوع الجريمة تحديداً، حيث تكفي إشارات أو مؤشرات تحذيرية واحدة أو أكثر على وجود غسل أموال، تمويل إرهاب، أو انتشار تسلح لا يمكن للعميل تفسيرها بشكل منطقي.

كما أن الوسيط العقاري مُلزم بتقديم تقرير إذا كانت لديه أسباب معقولة للاشتباه في غسل أموال أو أي نوع آخر من السلوك الإجرامي. ويُقصد بذلك أن الوقائع المتاحة عن العميل و/أو المعاملة هي من النوع الذي يجعل شخصاً معقولاً، يعمل في نفس المجال أو المنصب، يستنتج أو يشكل اشتباهاً بأن شخصاً آخر منخرط في سلوك إجرامي.

تُطبَّق نفس المعايير عند الإبلاغ عن جرائم تمويل الإرهاب، إذ يجب على الوسيط العقاري تقديم تقرير إذا كان على علم أو اشتبه أو كانت لديه أسباب معقولة للعلم أو الاشتباه، بأن شخصاً آخر قد ارتكب أو حاول ارتكاب جريمة تمويل إرهاب.

يُحظر التلميح أو التنبيه أو إبلاغ العميل بأي حال من الأحوال بما يلي:

- أن المعاملة تأخرت أو تم تأخيرها بسبب إثارة اشتباه.
- أن تفاصيل المعاملة قد تم الإبلاغ عنها أو ستُبلّغ إلى الإدارة العامة للتحريات المالية.
- أن الجهات الحكومية تقوم بالتحقيق في وضع العميل.

8. التدريب ورفع الوعي

يتوجب على الوسيط العقاري مسؤولية ضمان ما يلي:

- إخضاع العاملين في القطاع العقاري لإجراءات تحقق شخصية كافية، بحيث يتم فحص الموظفين قبل توليهم مهامهم وخلال فترة عملهم للتأكد من امتلاكهم المهارات والمعرفة والخبرة المطلوبة، ولتحديد أي احتياجات تدريبية ذات صلة.

هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

- تطوير وتنفيذ برامج تدريبية مناسبة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.
- التأكد من تدريب جميع الموظفين بشكل مناسب وعلى فترات منتظمة، وأن لديهم فهماً كافياً لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح وأساليب التعامل معها.
- الاحتفاظ بسجلات مكتوبة تثبت تنفيذ برامج التدريب والتوعية المقدّمة للموظفين.

إذا لم يتم تنفيذ ذلك، ولم يكن الموظفين على علم بمتطلبات الالتزام، فقد يكون الوسيط العقاري عرضة للعقوبات و/أو المساءلة الجنائية.

يجب أن يشمل التدريب الموظفين الذين يتعاملون مباشرة مع العملاء، أو يتعاملون مع الأموال، أو يساهمون في إجراءات الالتزام. وقد يشمل ذلك موظفي الاستقبال والإدارة والمالية، حيث يختلف دور كل منهم في الالتزام، وبالتالي تختلف احتياجاتهم التدريبية.

يجب أن تغطي عملية التدريب كامل دورة العمل من البيع واستلام تعليمات العملاء، مروراً بالتقييم والتفاوض على العروض، وانتهاءً بإتمام المعاملة.

كما يجب على مسؤول الالتزام والمديرين التنفيذيين الكبار، وكل من يشارك في مراقبة العلاقات التجارية أو الضوابط الداخلية، أن يكونوا على دراية كاملة بمتطلبات أدوارهم وأن يفهموا كيفية تنفيذها على نحو فعال.

يجب أن يكون كل موظف مستعد للتعامل مع المخاطر المرتبطة بدوره، وأن يكون مستواه التدريبي كافياً ومحدَّثاً بانتظام لضمان استمرار معرفته ومهاراته.

قد يتم التدريب من خلال:

- جلسات تدريب وجهاً لوجه.
- دورات تدريبية عبر الإنترنت.
- حضور المؤتمرات المتخصصة.
- المشاركة في اجتماعات خاصة لمناقشة إجراءات العمل.
- قراءة المنشورات أو التعاميم الصادرة عن مسؤول الالتزام.
- اجتماعات دورية لمراجعة القضايا والمخاطر.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

يجب تقديم تدريب إلزامي للموظفين الجدد أو الحاليين قبل أن يبدأوا بالتعامل مع العملاء أو الأموال أو المساعدة في الالتزام للمرة الأولى دون إشراف.

كما يجب أن يحصل جميع الموظفين على تدريب مستمر، وتُحدَّد وتيرة التدريب بناءً على مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح وأي تغييرات في البيئة التنظيمية. ومع ذلك، يُوصى عادةً بتقديم تدريب دوري لا يقل عن مرة كل 12 شهراً.

يجب أن تتضمن سجلات التدريب ما يلي:

- تفاصيل محتوى التدريب المقدم.
- تفاصيل مقدم التدريب، في حال تم تقديمه من جهة خارجية.
- قائمة بأسماء الموظفين الذين أكملوا التدريب، مع تواريخ التدريب أو سجلات إلكترونية معتمدة.
- خطة تدريب مستمرة محدثة بانتظام.

9. الاحتفاظ بالسجلات

على الوسطاء العقاريين الاحتفاظ بالسجلات لمدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ انتهاء علاقة العمل، أو العقد، أو انتهاء المعاملة، أو تاريخ إتمام المعاملة للمستفيد والالتزام بأي تعليمات قد تصدر من السلطة المختصة بتمديد مدة الاحتفاظ بالسجلات. على الوسطاء العقاريين وضع إجراءات وضوابط داخلية معتمدة لحفظ السجلات وتوثيقها، وأن تراجعها وتعززها بشكل مستمر وأن تتأكد من فاعلية تطبيقها.

❖ عدم الالتزام للمتطلبات

يُعد الالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح واجباً نظامياً على جميع الوسطاء العقاريين. وفي حال عدم الالتزام لهذه المتطلبات، فإن ذلك يُعرّض الوسيط العقاري للمساءلة القانونية والعقوبات المنصوص عليها في التشريعات والأنظمة ذات الصلة.

وللجهة الرقابية، وفقاً لصلاحياتها، القيام بزيارات تفتيشية دورية أو مفاجئة، وطلب المستندات والمعلومات والسجلات ذات الصلة، والتحقق من مدى التزام الوسطاء العقاريين الخاضعين للمتطلبات الرقابية والمعايير المعتمدة. ويجوز للجهة الرقابية استخدام سلطتها التقديرية في تحديد نطاق التفتيش أو المتطلبات الإضافية

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

اللازمة، وذلك لضمان التزام الوسطاء العقاريين بتطبيق الإجراءات الفعّالة لمنع إساءة استخدام القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح.

❖ التواصل والتعاون مع الهيئة العامة للعقار

توفر الهيئة العامة للعقار قنوات تواصل رسمية تُمكّن الوسطاء العقاريين من طرح الاستفسارات وطلب الإيضاحات وتقديم الملاحظات ذات الصلة بالالتزام لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح. يمكن التواصل عبر الموقع الإلكتروني الرسمي (WWW.REGA.GOV.SA) واختيار رابط "تواصل معنا" واختيار نوع التواصل المطلوب.

ويُشجَّع الوسطاء على الاستفادة من هذه القنوات لتعزيز فهمهم للمتطلبات النظامية، ورفع مستوى جودة الممارسات داخليا، ولضمان وضوح أي مسائل تتعلق بالإجراءات الرقابية أو الإرشادية. كما يُعد التعاون البنّاء وتبادل المعلومات عند الحاجة عاملاً مهماً لدعم بيئة عقارية أكثر شفافية ونزاهة، وللمساهمة في تطوير القطاع بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

❖ المصطلحات والتعريفات

تتضمن القائمة التالية المصطلحات التي تم استخدامها في الدليل والتعريفات الخاصة به.

#	المصطلح	التعريف
1	الهيئة	الهيئة العامة للعقار.
2	مجموعة العمل المالي "فاتف"	هي منظمة دولية تتولى مهمة وضع المعايير وتعزيز التنفيذ الفعال للتدابير القانونية والتنظيمية والتشغيلية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
3	النهج القائم على المخاطر	تحديد وتقييم وفهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح، واتخاذ تدابير مناسبة لمعالجة المخاطر وفقا لمستوى المخاطر.
4	العناية الواجبة	هي عملية التعرُّف والتحقق من هوية العميل أو المستفيد الحقيقي منه التي تمكّن الطرف الذي يقوم بها من تقييم مدى تعرضه للمخاطر، ووضع إجراءات تمكنه من إدارة تلك المخاطر.
5	العناية الواجبة المبسطة	هي شكلاً مبسّطاً من تدابير العناية الواجبة، حيث لا يلتزم التحقق من هوية العميل ولا هوية المستفيد الحقيقي. غير أنه يجب التأكد من أن العميل منخفض المخاطر.
6	العناية الواجبة المعززة	هي مستوى أكثر شدة من العناية الواجبة حيث يتم تطبيقها عندما تكون المخاطر عالية. تشمل العناية الواجبة المعززة اتخاذ تدابير وإجراءات إضافية للتعرف والتحقق من العميل أو المستفيد الحقيقي.
7	الوسيط العقاري	شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له من قبل الهيئة العامة للعقار بممارسة الأنشطة والخدمات العقارية للعملاء.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578

8	العميل	هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بالتعامل مع المرخص العقاري لغرض شراء، بيع، تأجير، أو استئجار عقار أو لأي غرض آخر مرتبط بالخدمات العقارية. يشمل ذلك الأفراد والشركات والمؤسسات الذين يستفيدون من خدمات المرخص العقاري لتنفيذ المعاملات العقارية.
9	المستفيد الحقيقي	الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي يمتلك أو يمارس سيطرة فعلية نهائية مباشرة أو غير مباشرة على العميل أو الشخص الطبيعي الذي تُجرى المعاملة نيابة عنه، أو على الشخصيات الاعتبارية أو المؤسسات المالية أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة أو المنظمات غير الهادفة إلى الربح أو على أي شخص اعتباري آخر.
10	الشخصية الاعتبارية	الشخصية الاعتبارية هي كيان قانوني يتمتع بالحقوق والالتزامات بموجب النظام. يشمل ذلك الشركات، المؤسسات، الجمعيات، أو أي كيانات أخرى يتم إنشاؤها وفقًا للقوانين ذات الصلة. تعمل هذه الكيانات بشكل مستقل عن الأفراد الذين يديرونها، مما يتيح لها التعاقد، التملك، والتقاضي باسمها الخاص.
11	شخص معرض سياسيا	الشخص المكلف بمهمات عامة عليا في المملكة، أو دولة أجنبية أو مناصب إدارية عليا أو وظيفة في إحدى المنظمات الدولية.
12	المخاطر الكامنة	يشير الخطر الكامن إلى مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح قبل احتساب أثر الضوابط والإجراءات الرقابية، ويستند إلى طبيعة المنتجات والخدمات والعملاء وقنوات تقديم الخدمة والعوامل الجغرافية والتهديدات المرتبطة بالقطاع العقاري.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
هاتف +966 118291900 فاكس +966 118291999
ص.ب 75124 الرياض الرمز البريدي 11578