



FinCEN

ALERT

FIN-2023-Alert002

25 ianuarie 2023

Alertă FinCEN privind potențialele investiții în proprietăți imobiliare comerciale din SUA de către elitele rusești sancționate, oligarhi și reprezentanți ai acestora

Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN) emite această alertă către toate instituțiile financiare¹ cu privire la potențialele investiții în sectorul imobiliar comercial (CRE) din SUA de către elitele și oligarhii ruși sancționați, membrii familiilor acestora și entitățile prin intermediul cărora

Cerere de depunere a raportului de activitate suspectă (SAR):

FinCEN solicită instituțiilor financiare să facă referire la această alertă în câmpul 2 din SAR (Nota instituției care depune

aționează (în mod colectiv, "elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora").² În martie 2022, FinCEN a emis o alertă cu privire la riscul de eludare a sancțiunilor de către elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora, implicând active de mare valoare, inclusiv atât proprietăți imobiliare rezidențiale și comerciale.³ Această alertă evidențiază în mod special vulnerabilitățile legate de evaziunea în materie de sancțiuni în sectorul CRE și se bazează pe o analiză a rapoartelor din Legea privind secretul bancar (BSA) care indică faptul că elitele rusești sancționate și reprezentanții acestora le pot exploata pentru a se sustrage sancțiunilor.⁴

1. A se vedea 31 U.S.C. § 5312(a)(2); 31 CFR § 1010.100(t).

2. În acest caz, "imobiliarele comerciale" se referă la proprietățile care sunt utilizate în scopuri de investiții sau generatoare de venituri, mai degrabă decât ca reședință a proprietarului. În timp ce această definiție acoperă proprietățile considerate în mod obișnuit ca fiind "comerciale" (clădiri de birouri, magazine de vânzare cu amănuntul, hoteluri etc.), locuințele multifamiliale, cum ar fi clădirile de apartamente, se califică, de asemenea, ca bunuri imobiliare comerciale în conformitate cu această definiție. A se vedea Congressional Research Service, "[COVID-19 and the Future of Commercial Real Estate Finance](#)", 19 octombrie 2020, la paginile 1-2. FinCEN a definit anterior bunurile imobiliare rezidențiale ca fiind "proprietăți imobiliare (inclusiv unități individuale de condominii și cooperative) concepute în principal pentru a fi ocupate de una până la patru familii". A se vedea FinCEN, "[Frequently Asked Questions: Geographic Targeting Orders Involving Certain Real Estate Transactions](#)", 26 octombrie 2022.

3. A se vedea FinCEN, "[FinCEN Alert on Real Estate, Luxury Goods, and Other High-Value Assets Involving Russian Elites, Oligarchs, and their Family Members](#)", 16 martie 2022 ("Luxury Goods Alert").

4. FinCEN urmărește de mulți ani riscurile de spălare a banilor și de finanțare ilicită pe piața CRE și a publicat un raport privind rapoartele de activitate suspectă legate de CRE încă din 2006. A se vedea FinCEN, "[Money Laundering in the Commercial Real Estate Industry: An Assessment Based Upon Suspicious Activity Report Filing Analysis](#)", decembrie 2006. A se vedea, de asemenea, FinCEN, "[Commercial Real Estate Financing Fraud: Suspicious Activity Reports by Depository Institutions January 1, 2007-December 31, 2010](#)", martie 2011. În 2021, FinCEN a emis un aviz prealabil de propunere de reglementare pentru a solicita comentarii cu privire la potențialele reglementări care să abordeze riscurile de spălare a banilor și de finanțare ilicită în sectorul imobiliar, inclusiv pe piața CRE. A se vedea FinCEN, "[Advance Notice of Proposed Rulemaking \(ANPRM\) on Anti-Money Laundering Regulations for Real Estate Transactions](#)," 86 Fed. Reg. 69589, 69594 Dec. 8, 2021 ("Real Estate ANPRM"). În plus, recente plângeri de confiscare civilă formulate de Departamentul de Justiție al SUA au evidențiat, de asemenea, riscurile de spălare a banilor și de finanțare ilicită în sectorul CRE. A se vedea, de exemplu, U.S. Department of Justice, "United States Files Civil Forfeiture Complaint for Pro-ceeds of Alleged Fraud and Theft from PrivatBank in Ukraine", 20 ianuarie 2022 ("Civil Forfeiture Complaint"). După cum au demonstrat aceste cazuri, părțile vulnerabile ale acestei piețe includ nu numai proprietăți CRE de lux sau de înaltă clasă din marile orașe, ci și proprietăți CRE utilizate pentru o varietate de utilizări comune și care pot fi situate pe întreg teritoriul Statelor Unite.

Mai mult, și având în vedere continuarea războiului de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei, această alertă face parte dintr-un efort susținut al FinCEN de a îndemna instituțiile financiare să rămână vigilențe în identificarea și raportarea promptă a suspiciunilor de evitare a sancțiunilor de către elitele rusești sancționate și de către reprezentanții acestora.⁵ Departamentul de Trezorerie al SUA, acționând prin intermediul Biroului de control al activelor străine (OFAC), a impus sancțiuni de amploare împotriva anumitor elite rusești, a reprezentanților acestora și a altor persoane care au oferit sprijin pentru războiul brutal al Rusiei din Ucraina.⁶ Ca atare, alerta completează eforturile actuale ale guvernului SUA de a izola persoanele rusești sancționate de sistemul financiar internațional. De asemenea, aceasta face parte dintr-un efort mai amplu al Departamentului Trezoreriei de a pune în aplicare în mod eficient Strategia SUA de combatere a corupției prin încercarea de a spori transparența tranzacțiilor imobiliare din SUA și de a împiedica elitele corupte și alți actori iliciți să își ascundă averile obținute în mod ilicit pe piața imobiliară din SUA.⁷

Această alertă oferă instituțiilor financiare îndrumări privind identificarea unei potențiale activități de evitare a sancțiunilor în sectorul CRE, furnizând potențiale semnale de alarmă și tipologii legate de această activitate. De asemenea, reamintește instituțiilor financiare obligațiile de raportare BSA și, pentru anumite instituții, obligațiile de precauție față de clienți (CDD). FinCEN a derivat tipologiile și semnalele de avertizare de mai jos din analiza datelor BSA, din raportările din surse deschise și din informațiile primite de la partenerii din domeniul aplicării legii.

Riscuri și vulnerabilități de evitare a sancțiunilor pe piața imobiliară comercială

FinCEN apreciază că elitele rusești sancționate și reprezentanții lor încearcă probabil să exploateze mai multe vulnerabilități de pe piața CRE pentru a se sustrage sancțiunilor. Piața CRE prezintă provocări unice pentru instituțiile financiare în ceea ce privește detectarea evaziunii de sancțiuni. În primul rând, tranzacțiile CRE implică în mod obișnuit metode de finanțare extrem de complexe și structuri de proprietate opace, ceea ce poate face relativ ușoară pentru actorii răi ascunderea fondurilor ilicite în investițiile CRE. De exemplu, tranzacțiile CRE implică aproape întotdeauna companii private sau investitori instituționali în calitate de cumpărător și/sau vânzător. Ca atare, trusturile, societățile fantomă, vehiculele de investiții comune sau alte entități juridice sunt utilizate în mod regulat de ambele părți ale tranzacțiilor CRE. Utilizarea standard a unor astfel de entități juridice în tranzacțiile CRE se datorează, de obicei, valorii ridicate a proprietăților (de la câteva milioane de dolari la miliarde de dolari) și necesității cumpărătorilor și vânzătorilor de a-și limita răspunderea juridică, fiscală și financiară.

5. A se vedea [FinCEN, "FinCEN Advises Increased Vigilance for Potential Russian Sanctions Evasion Attempts"](#), 7 martie 2022, pentru informații suplimentare cu privire la potențiala evaziune a sancțiunilor rusești. A se vedea, de asemenea, [Luxury Goods Alert](#), *supra* nota de subsol 3 și [FinCEN și Departamentul de Comerț al SUA, "FinCEN and the U.S. Department of Commerce's Bureau of Industry and Security Urge Increased Vigilance for Potential Russian and Belarusian Export Control Evasion Attempts"](#), 28 iunie 2022.

6. Pentru o listă a elitelor rusești sancționate și a reprezentanților acestora, a se vedea [Departamentul Trezoreriei SUA, Biroul de Control al Activelor Straine \(Office of Foreign Assets\), Programe și informații privind sancțiunile, Actualizări ale listei de sancțiuni](#).

7. A se vedea Casa Albă, U.S. Strategy on Countering Corruption, decembrie 2021, la p. 22. De asemenea, FinCEN a emis, reînnoit și extins ordinele de direcționare geografică (GTO) referitoare la bunuri imobiliare în anumite județe din Statele Unite. A se vedea, de exemplu, Comunicatul de presă al FinCEN, "FinCEN reînnoiește și extinde ordinele de direcționare geografică pentru proprietăți imobiliare", 26 octombrie 2022; a se vedea, de asemenea, FinCEN, "Advisory to Financial Institutions and Real Estate Firms and Professionals", 22 august 2017.

În plus, mai multe niveluri de entități juridice sunt frecvent implicate în calitate de cumpărători CRE sau vânzători, iar aceștia pot fi domiciliați în jurisdicții offshore. În plus, aceste entități juridice au adesea în spate un număr mare de investitori și, prin urmare, poate fi dificil pentru o instituție financiară să identifice toți beneficiarii efectivi. După cum se discută mai jos și pe baza rapoartelor BSA, elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora pot încerca să își ascundă și mai mult implicarea într-o tranzacție CRE prin reducerea procentului de proprietate într-o investiție sub pragul stabilit de protocoalele CDD ale unei bănci.

Alte caracteristici ale CRE prezintă oportunități pentru cei implicați în scheme de finanțare ilicită, inclusiv pentru elitele rusești sancționate și pentru reprezentanții acestora. De exemplu, stabilitatea relativă a pieței CRE și valoarea ridicată a proprietăților CRE le oferă acestora o modalitate ușoară de a stoca sume mari de avere.⁸ În plus, există potențialul unui venit constant pe care proprietățile CRE îl pot genera pentru proprietarii lor.

Investitorii străini reprezintă, de asemenea, un procent mare din tranzacțiile CRE din SUA. Este posibil ca lipsa de transparență de pe piața CRE și stabilitatea randamentelor de pe această piață să fi atras în ultimii ani un număr semnificativ de actori iliciți printre acești investitori străini, inclusiv a sancționat elitele rusești și proxeneții acestora. Potrivit unui studiu privind tranzacțiile CRE din 2021 din SUA, 8,4% dintre cei chestionați au declarat că au încheiat o vânzare cu un client străin cu reședința în străinătate, iar această cifră a fost de peste 10 % în mai mulți ani înainte de pandemie.⁹

Unele caracteristici ale pieței CRE discutate aici se bazează, în general, pe decizii comerciale legitime, dar pot face dificilă pentru instituțiile financiare identificarea sursei sau a surselor subiacente de fonduri și a implicării persoanelor expuse politic (PEP) sau a elitelor corupte.¹⁰ De exemplu, întrucât utilizarea mai multor entități juridice este frecventă în tranzacțiile CRE, instituțiile financiare nu ar trebui să subestimeze potențialul ca această practică să facă parte dintr-o schemă mai amplă de activitate financiară ilicită, cum ar fi evaziunea de sancțiuni.

8. După cum se menționează în Evaluarea Națională a Riscului de Spălare a Banilor din 2022, riscurile de spălare a banilor și de finanțare a terorismului "sunt agravate în tranzacțiile care implică bunuri imobiliare comerciale, deoarece există tipuri suplimentare de opțiuni de cumpărare și aranjamente de finanțare disponibile pentru părțile care doresc să construiască sau să achiziționeze proprietăți în valoare de sute de milioane de dolari." Departamentul de Trezorerie al SUA, "[National Money Laundering Risk Assessment](#)", februarie 2022, la pagina 58.
9. *A se vedea* National Association of REALTORS® (NAR), [Commercial Real Estate International Business Trends](#), februarie 2022. Răspunsurile la sondaj au inclus 1.200 de membri comerciali ai NAR.
10. După cum se precizează în orientările anterioare pentru bănci ale FinCEN și ale autorităților federale de reglementare bancară, termenul "persoană expusă politic" exclude funcționarii publici din SUA și se referă la "persoanele străine cărora li s-a încredințat sau li s-a încredințat o funcție publică importantă, precum și membrii apropiați ai familiei și asociații apropiați ai acestora. În virtutea acestei funcții sau relații publice, aceste persoane pot prezenta un risc mai mare ca fondurile lor să fie produsul corupției sau al altor activități ilicite." *A se vedea* FinCEN și Agențiile bancare federale, "Joint Statement on Bank Secrecy Act Due Diligence Requirements for Customers Who May Be Considered Politically Exposed Persons," 21 august 2020. Ghidul clarifică faptul că PEP-urile nu ar trebui să fie considerate în mod automat ca prezentând un risc mai mare și că nivelul de risc variază. În consecință, "nivelul și tipul de CDD ar trebui să fie proporționale cu riscurile prezentate de relația cu PEP" și în concordanță cu faptul că instituția financiară adoptă o abordare bazată pe riscuri în ceea ce privește respectarea BSA.

Tipologii asociate cu posibila spălare de bani și evaziune de sancțiuni pe piața CRE

FinCEN a identificat metode de potențială evaziune a sancțiunilor pe piața CRE, pe care elitele rusești sancționate și reprezentanții lor ar putea să le exploateze. Aceste tipologii și indicatorii de alertă din secțiunea următoare reprezintă doar un eșantion de tipologii și indicatori ai posibilei evaziuni de sancțiuni sau ai altor activități ilicite. Acestea nu ar trebui să fie considerate o listă exhaustivă. În plus, instituțiile financiare ar trebui să fie conștiente de faptul că alți actori nepotrivii implicați în diverse tipuri de activități financiare ilicite, cum ar fi spălarea de bani, pot utiliza aceste metode sau altele pentru a investi în CRE.¹¹

Utilizarea vehiculelor de investiții comune în CRE

Investitorii CRE care încearcă să se sustragă sancțiunilor, inclusiv elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora, pot utiliza vehicule de investiții comune,¹² , inclusiv fonduri offshore, pentru a evita protocoalele de DCD și de proprietate efectivă stabilite de instituțiile financiare, permițându-le astfel să se sustragă detectării.¹³ În multe cazuri, din cauza numărului de investitori implicați într-un fond, un investitor individual va deține mai puțin de 25 % din fond și, prin urmare, participația sa va fi sub pragul de verificare a beneficiarilor efectivi de către băncile care lucrează cu fonduri în finanțarea CRE.¹⁴ Chiar dacă băncile își reduc pragul de sub 25 % la 10 %, ceea ce este obișnuit în ceea ce privește cerințele de DCD ale instituțiilor financiare pentru clienții cu risc ridicat, investitorii care încearcă să se sustragă sancțiunilor își pot reduce participația într-un fond la un nivel imediat inferior acestui prag pentru a evita detectarea de către bancă. Acești investitori pot fi, de fapt, parteneri generali care dețin controlul real al fondului, dar participația lor se va situa sub pragul de proprietate CDD pe măsură al unei bănci.

11. Într-unul dintre cele mai importante cazuri, Ihor Kolomoisky și Gennadiy Boholiubov, care dețineau PrivatBank, una dintre cele mai mari bănci din Ucraina, ar fi delapidat și fraudat banca cu miliarde de dolari și ar fi folosit societăți fantomă anonime pentru a spăla fondurile deturnate în CRE și în întreprinderi din Statele Unite. A se vedea Plângerea de confiscare civilă, *supra* nota de subsol 4.

12. În sensul prezentei alerte, termenul "vehicul de investiții în comun" se referă la o gamă mai largă de entități decât cele cuprinse în definiția prevăzută în 31 CFR § 1010.380(f)(7) (în vigoare din ianuarie 2010). 1, 2024), care oferă o definiție a "vehiculului de investiții în comun" ca fiind fie: (i) o societate de investiții în conformitate cu secțiunea 3(a) din Investment Company Act of 1940, fie (ii) o societate care nu este acoperită de această definiție datorită excluderilor din secțiunile 3(c)(1) sau 3(c)(7) și care sunt identificate (sau vor fi identificate) după nume în formularul ADV pe care consilierul său de investiții îl depune la Comisia pentru valori mobiliare și burse (SEC). Potrivit SEC, un vehicul de investiții în comun este "o entitate - adesea denumită fond - pe care un consilier o creează pentru a aduna bani de la mai mulți investitori. Fiecare investitor face o investiție în fond prin cumpărarea unei participații în entitatea fondului, iar consilierul folosește acești bani pentru a face investiții în numele fondului. Investitorii participă, în general, la profituri și pierderi proporțional cu participația lor în fond." A se vedea SEC, "[Jargonul de la A la Z](#)".

13. Deși multe vehicule de investiții în comun sunt exceptate în temeiul reglementărilor privind DCD, vehiculele de investiții în comun nu sunt excluse în mod categoric de la toate aspectele din 31 CFR 1010.230. Acoperirea va depinde în mare măsură de cine gestionează sau consiliază vehiculul și dacă vehiculul este înregistrat ca valoare mobilă la o bursă publică.

14. Conform regulii CDD, un beneficiar efectiv include orice persoană fizică ce deține, direct sau indirect, 25 la sută sau mai mult din capitalul social al unei companii. A se vedea 31 CFR § 1010.230(d)(1).

Rolul societăților fantomă și al trusturilor

Elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora pot folosi companii fantomă¹⁵ și trusturi, fie că au sediul în Statele Unite sau în alte jurisdicții, pentru a-și ascunde participația la o proprietate CRE. În special în cazul proprietăților CRE de mare valoare, pot fi implicate mai multe niveluri de entități juridice și trusturi, iar acestea pot fi răspândite în mai multe jurisdicții din întreaga lume. Aceste caracteristici pot face dificilă identificarea beneficiarilor efectivi ai acestor entități de către instituțiile financiare reglementate de BSA.¹⁶ În plus, activitățile legitime (de exemplu, dezvoltarea imobiliară sau societățile de gestionare a activelor) vor face parte, de asemenea, în mod frecvent, chiar dacă în mod involuntar, din structurile de proprietate ale CRE implicate într-o schemă de evaziune a sancțiunilor, ceea ce creează o provocare suplimentară pentru instituțiile financiare în ceea ce privește identificarea actorilor răi.

Implicarea părților terțe

Folosirea unor terți pentru a investi în CRE în numele unui actor criminal sau corupt este o tactică obișnuită de spălare a banilor și de implicare în alte scheme de finanțare ilicită în spațiul CRE. Elitele rusești sancționate și împuterniciții acestora pot folosi rude, prieteni sau asociați de afaceri pentru a înființa entități juridice care să investească în proiecte CRE sau pot crea trusturi prin care să investească în proprietăți și să dețină activele. Atunci când se analizează trusturile pentru care o persoană sancționată a fost în orice moment constituitor/statuitor, protector al trustului, fiduciar sau beneficiar, instituțiile financiare ar trebui să acorde o atenție deosebită pentru a se asigura că persoanele sancționate nu au un interes imobiliar prezent, viitor sau contingent în trust.¹⁷

Investiții CRE discrete care oferă randamente stabile

De asemenea, elitele rusești sancționate și reprezentanții lor pot încerca să evite detectarea prin investiții în proiecte CRE care au mai puține șanse de a fi observate de publicul larg sau care ar putea atrage atenția în mod nedorit. Aceste proiecte de CRE pot varia foarte mult ca natură, dar nu trebuie să fie neapărat proprietăți de lux sau de lux și pot include CRE în sectoarele locuințelor multifamiliale, comerțului cu amănuntul, birourilor, industrial sau hotelier. În multe cazuri, cei care se sustrag de la aplicarea sancțiunilor pot căuta investiții discrete, atâta timp cât acestea oferă randamente stabile.

În plus, nu există niciun centru geografic central în care elitele rusești sancționate și reprezentanții lor să își concentreze investițiile în CRE din SUA. Prin urmare, este la fel de probabil ca tentativele de evitare a sancțiunilor să aibă loc pe piețele CRE din centrele urbane de dimensiuni mici și medii și de pe întreg teritoriul Statelor Unite ca și în cele din cele mai mari orașe.

15. Regula finală emisă recent de FinCEN privind cerințele de raportare a beneficiarilor efectivi, care pune în aplicare o parte din Legea privind transparența corporativă, notează că "[s]ițele sunt, de obicei, corporații care nu sunt cotate la bursă, societăți cu răspundere limitată sau alte tipuri de entități care nu au o prezență fizică dincolo de o adresă poștală, generează o valoare economică independentă mică sau deloc și, în general, sunt create fără a dezvălui beneficiarii lor efectivi". A se vedea FinCEN, Beneficial Ownership Information Reporting Requirements, 87 Fed. Reg. 59,501 (30 septembrie 2022).

16. Regula finală privind raportarea beneficiarilor efectivi este menită să sporească transparența acestor entități. Această regulă se aplică atât persoanelor juridice naționale, cât și persoanelor juridice străine care sunt înregistrate pentru a desfășura activități comerciale în Statele Unite. A se vedea id. la 59.498.

17. În acest caz, "interes de proprietate" are același înțeles ca cel prevăzut în definiția de la 31 CFR § 589.331.

Rolul instituțiilor financiare în tranzacțiile CRE

Diferite tipuri de instituții financiare care au obligații de reglementare în temeiul BSA sunt implicate în tranzacții CRE și ar trebui să aplice o abordare bazată pe riscuri pentru a identifica și raporta potențiala evaziune de sancțiuni de către elitele rusești sancționate și de către reprezentanții acestora. De exemplu, băncile¹⁸ lucrează frecvent cu participanții de pe piață care caută finanțare pentru proiecte CRE, inclusiv dezvoltatori, vehicule de investiții private și diverse alte tipuri de companii.¹⁹ Băncile sunt, de asemenea, una dintre instituțiile financiare reglementate de BSA care au obligații de CDD, care le impun să verifice beneficiarii efectivi ai clienților persoane juridice.²⁰ Prin urmare, băncile ar putea fi în măsură să identifice și să raporteze activitățile suspecte asociate cu elitele rusești sancționate și împrumutătorii acestora, inclusiv PEP, în rândul clienților băncilor din domeniul CRE.

Companiile de asigurări sunt un alt tip de instituție financiară cu obligații în temeiul BSA,²¹ și joacă un rol semnificativ în finanțarea CRE. La sfârșitul anului 2021, asigurătorii dețineau 556,7 miliarde de dolari în datorii CRE.²² Companiile de asigurări pot fi, în unele cazuri, în măsură să determine dacă activitățile lor legate de CRE au o expunere la elitele rusești sancționate și la împrumutătorii acestora.

În plus, piața CRE implică frecvent sindicalizarea împrumuturilor, care poate include bănci, asigurători de viață și alte tipuri de instituții financiare reglementate de BSA. După cum se menționează la sfârșitul acestui avertisment, secțiunea 314(b) din USA PATRIOT Act oferă instituțiilor financiare posibilitatea de a face schimb de informații între ele cu privire la suspiciuni de spălare de bani sau activități teroriste, în cadrul unei zone de siguranță care oferă protecție împotriva răspunderii.²³ FinCEN încurajează cu tărie acest schimb de informații în ceea ce privește potențiala evaziune a sancțiunilor legate de CRE de către elitele rusești sancționate și de către reprezentanții acestora, inclusiv în timpul procesului de elaborare și structurare a împrumuturilor.²⁴

18. A se vedea 31 CFR § 1010.100(d).

19. Un studiu din 2019 a constatat că băncile și băncile de economii dețineau 39% din datoriile restante ale CRE. A se vedea Congressional Research Service, "COVID-19 and the Future of Commercial Real Estate Finance", 19 octombrie 2020.

20. A se vedea 31 CFR § 1010.230(f).

21. A se vedea 31 CFR partea 1025.










22. A se vedea National Association of Insurance Commissioners, "Capital Markets Special Report", 5 august 2022.

23. A se vedea FinCEN, "Section 314(b) Fact Sheet", decembrie 2020.

24. Chiar dacă o bancă sau o altă instituție financiară nu participă la schimbul voluntar de informații în temeiul secțiunii 314(b), instituțiile financiare trebuie să respecte obligațiile care le revin în temeiul BSA și, dacă este cazul, să raporteze suspiciunile de evaziune de sancțiuni sau alte activități ilicite descoperite în procesul de sindicalizare a creditelor CRE.

Semnale de alarmă financiare care implică proprietăți imobiliare comerciale

Instituțiile financiare ar trebui să fie vigilențe în ceea ce privește monitorizarea, detectarea și raportarea activităților suspecte care ar putea indica o evaziune de sancțiuni pe piața CRE. Ca parte a acestui efort, FinCEN încurajează instituțiile financiare să ia în considerare următoarele semnale de alarmă. Deoarece niciun indicator financiar unic de semnal de alarmă nu este determinant pentru o activitate ilicită sau suspectă, instituțiile financiare ar trebui să ia în considerare faptele și circumstanțele relevante ale fiecărei tranzacții, în conformitate cu abordarea lor bazată pe risc în ceea ce privește conformitatea.

-  1 Utilizarea unui vehicul de investiții privat care are sediul în străinătate pentru a achiziționa CRE și care include în calitate de investitori PPE sau alți cetățeni străini (în special membri ai familiilor sau asociați apropiați ai elitelor rusești sancționate și împuterniciții acestora).
-  2 La întrebările referitoare la beneficiarii efectivi finali sau la controlorii unei persoane juridice sau înțelegere, clienții refuză să furnizeze informații.
-  3 Mai multe societăți cu răspundere limitată, corporații, parteneriate sau trusturi sunt implicate într-o tranzacție care are legături cu elitele rusești sancționate și cu împuterniciții acestora, iar entitățile au mici variații de nume.
-  4 Utilizarea de entități sau aranjamente juridice, cum ar fi trusturile, pentru a achiziționa CRE care implică prieteni, asociați, membri ai familiei sau alte persoane care au o legătură strânsă cu elitele rusești sancționate și cu reprezentanții acestora.
-  5 Deținerea de CRE prin intermediul unor entități juridice în mai multe jurisdicții (care implică adesea un trust cu sediul în afara Statelor Unite) fără un scop comercial clar.
-  6 Transferuri de active de la o persoană de interes public privat sau de elită rusă către un membru al familiei, un asociat sau un trust asociat în imediata apropiere temporală a unui eveniment juridic, cum ar fi o arestare sau o desemnare OFAC.
-  7 Punerea în aplicare a instrumentelor juridice (de exemplu, acte de excludere) care sunt destinate să transfere un interes în CRE de la o PEP sau de la o elită rusă la un membru de familie, un asociat de afaceri sau un trust asociat în urma unui eveniment juridic, cum ar fi o arestare sau o desemnare OFAC a persoanei respective.
-  8 Fondurile de investiții private sau alte societăți care prezintă instituțiilor financiare informații revizuite privind proprietatea, care arată că persoanele sancționate sau persoanele publice private care dețineau anterior mai mult de 50 % dintr-un fond și-au schimbat participația la mai puțin de 50 %.
-  9 Investiția în CRE are o valoare de afaceri limitată sau investiția nu face parte din operațiunile comerciale normale ale clientului.

Reamintire a obligațiilor și a instrumentelor BSA relevante pentru instituțiile financiare din SUA

Raportarea activităților suspecte

Alte raportări BSA relevante

USA PATRIOT ACT Secțiunea 314(b) Autoritatea pentru schimbul de informații

Raportarea activităților suspecte

O instituție financiară este obligată să depună un raport de activitate suspectă (SAR) dacă știe, suspectează sau are motive să suspecteze că o tranzacție efectuată sau încercată de către, la sau prin intermediul instituției financiare implică fonduri provenite din activități ilegale; este destinată sau efectuată pentru a disimula fonduri provenite din activități ilegale; este concepută pentru a eluda reglementările promulgate în temeiul BSA; nu are un scop comercial sau aparent legal; sau implică utilizarea instituției financiare pentru a facilita activitatea infracțională, inclusiv evaziunea de sancțiuni.²⁵ Toate instituțiile financiare definite prin lege pot raporta în mod voluntar tranzacțiile suspecte în cadrul sferei de siguranță existente pentru raportarea activităților suspecte.²⁶

Atunci când o instituție financiară depune un SAR, aceasta este obligată să păstreze o copie a SAR și originalul sau echivalentul documentelor justificative pentru o perioadă de cinci ani de la data depunerii SAR.²⁷ Instituțiile financiare trebuie să furnizeze orice SAR solicitat și toate documentele care susțin depunerea unui SAR la cererea FinCEN sau a unei agenții de aplicare a legii sau de supraveghere corespunzătoare.²⁸ Atunci când li se solicită să furnizeze documente justificative, instituțiile financiare trebuie să acorde o atenție deosebită pentru a verifica dacă cel care solicită informații este, de fapt, un reprezentant al FinCEN sau al unei agenții de aplicare a legii sau de supraveghere corespunzătoare.

agenție de supraveghere. O instituție financiară ar trebui să încorporeze proceduri pentru o astfel de verificare în programul său de conformitate cu BSA sau în programul AML. Aceste proceduri pot include, de exemplu, o verificare independentă a angajării la biroul de teren al solicitantului sau o examinare față în față a acreditărilor solicitantului.

Instrucțiuni pentru depunerea SAR

FinCEN solicită ca instituțiile financiare să indice o legătură între activitatea suspectă raportată și activitățile evidențiate în această alertă prin includerea termenului-cheie "**FIN- 2023-RUSSIACRE**" în câmpul 2 din SAR (Nota instituției care depune raportul către FinCEN), precum și în textul explicativ. Dacă este cazul, instituțiile financiare pot evidenția cuvinte- cheie suplimentare de avertizare sau de alertă în text, dacă este cazul.

25. *A se vedea* 31 CFR §§ 1020.320, 1021.320, 1022.320, 1023.320, 1024.320, 1025.320, 1026.320, 1029.320 și 1030.320.

26. *A se vedea* 31 U.S.C. § 5318(g)(3). Instituțiile financiare pot raporta tranzacțiile suspecte indiferent de suma implicată și pot beneficia în continuare de sfera de siguranță.

27. *A se vedea* 31 CFR §§ 1020.320(d), 1021.320(d), 1022.320(c), 1023.320(d), 1024.320(c), 1025.320(d), 1026.320(d), 1029.320(d), 1030.320(d).

28. *Id.* *A se vedea, de asemenea,* FinCEN, "[Suspicious Activity Report Supporting Documentation](#)", 13 iunie 2007.

Instituțiile financiare care doresc să accelereze raportarea tranzacțiilor suspecte care ar putea avea legătură cu activitatea menționată în această alertă trebuie să apeleze la linia telefonică gratuită pentru instituții financiare la numărul (866) 556-3974 (7 zile pe săptămână, 24 de ore pe zi).²⁹

Instituțiile financiare ar trebui să includă toate informațiile disponibile referitoare la contul și la locațiile implicate în activitatea raportată, informații de identificare și descrieri ale oricăror entități sau aranjamente juridice implicate și ale beneficiarilor efectivi asociați, precum și orice informații despre persoanele sau entitățile afiliate implicate în activitate. De asemenea, instituțiile financiare ar trebui să furnizeze toate informațiile disponibile cu privire la alte instituții financiare naționale și străine implicate în activitate; dacă este cazul, instituțiile financiare ar trebui să ia în considerare posibilitatea de a depune împreună un raport de activitate suspectă comună.³⁰

Alte cerințe relevante de raportare BSA

Instituțiile financiare și alte entități sau persoane pot avea, de asemenea, alte cerințe de raportare BSA relevante pentru a furniza informații în legătură cu subiectul acestei alerte. Printre acestea se numără obligațiile legate de Raportul privind tranzacțiile valutare (CTR),³¹ Raportul privind plățile în numerar Peste 10.000 de dolari primiți în cadrul unei activități comerciale sau de afaceri (Formularul 8300),³² Report of Foreign Bank and Financial Accounts (FBAR),³³ Report of International Transportation of Currency or Monetary Instruments (CMIR),³⁴ Registration of Money Services Business (RMSB),³⁵ și Designation of Exempt Person (DOEP).³⁶ Este posibil ca aceste cerințe standard de raportare să nu aibă o legătură evidentă cu finanțarea ilicită, dar, în cele din urmă, se pot dovedi extrem de utile pentru aplicarea legii.

29. Scopul liniei telefonice directe este de a accelera transmiterea acestor informații către autoritățile de aplicare a legii. Instituții financiare ar trebui să raporteze imediat orice amenințare iminentă reprezentanților forțelor de ordine din zona locală.
30. *A se vedea* 31 CFR §§ 1020.320(e)(1)(1)(ii)(A)(2)(i), 1021.320(e)(1)(1)(ii)(A)(2), 1022.320(d)(1)(1)(ii)(ii)(A)(2), 1023.320(e)(1)(1)(ii)(A)(2)(i), 1024.320(d)(1)(1)(ii)(A)(2), 1025.320(e)(1)(1)(ii)(A)(2), 1026.320(e)(1)(1)(ii)(A)(2)(i), 1029.320(d)(1)(1)(ii)(A)(2), 1030.320(d)(1)(1)(ii)(A) (2).
31. Un raport pentru fiecare depunere, retragere, schimb de valută sau altă plată sau transfer, de către, prin sau către o instituție financiară, care implică o tranzacție în valută de peste 10 000 de dolari. Tranzacțiile multiple pot fi agregate atunci când se stabilește dacă a fost atins pragul de raportare. *A se vedea* 31 CFR §§ 1010.310-313, 1020.310-313, 1021.310-313, 1022.310-313, 1023.310-313, 1024.310-313 și 1026.310-313.
32. Un raport depus de o societate comercială sau de afaceri care primește valută în valoare de peste 10 000 de dolari într-o singură tranzacție sau în două sau mai multe tranzacții conexe. Tranzacțiile trebuie să fie raportate pe un formular comun FinCEN/IRS atunci când nu trebuie raportate în alt mod pe un CTR. *A se vedea* 31 CFR § 1010.330; 31 CFR § 1010.331. Un formular 8300 poate fi, de asemenea, depus în mod voluntar pentru orice tranzacție suspectă, chiar dacă suma totală nu depășește 10 000 de dolari.
33. Un raport depus de o persoană din SUA care are un interes financiar sau o semnătură sau altă autoritate asupra unor conturi financiare străine cu o valoare totală care depășește 10.000 de dolari în orice moment în cursul anului calendaristic. *A se vedea* 31 CFR § 1010.350; Fin- CEN Formular 114.
34. Un formular depus pentru a raporta transportul a mai mult de 10.000 de dolari în valută sau alte instrumente monetare către sau dinspre Statele Unite. *A se vedea* 31 CFR § 1010.340.
35. Un formular depus pentru a înregistra o societate de servicii monetare (MSB) la FinCEN sau pentru a reînnoi o astfel de înregistrare. *A se vedea* 31 CFR § 1022.380.
36. Un raport depus de bănci pentru a scuti anumiți clienți de obligația de raportare a tranzacțiilor valutare. *A se vedea* 31 CFR § 1010.311.

Instrucțiuni de depunere a formularului 8300

La depunerea unui formular 8300 care implică o tranzacție suspectă relevantă pentru această alertă, FinCEN solicită ca persoana care depune formularul să selecteze *caseta 1b* ("tranzacție suspectă") și să includă termenul-cheie "FIN-2023-RUSSIACRE" în secțiunea "Comentarii" a raportului.

Diligența necesară

Băncile, brokerii sau dealerii de valori mobiliare, fondurile mutuale, precum și comercianții de comisioane la termen și brokerii introducători de mărfuri (FCM/IB) trebuie să dispună de proceduri adecvate bazate pe risc pentru efectuarea unui control permanent de precauție privind clientela, care să includă, dar nu sunt următoarele limitată la: (i) înțelegerea naturii și scopului relațiilor cu clienții în scopul de elaborare a unui profil de risc al clientului; și (ii) efectuarea unei monitorizări continue pentru a identifica și raporta tranzacțiile suspecte și, în funcție de risc, pentru a menține și actualiza informațiile despre clienți.³⁷ Instituțiile financiare vizate trebuie să identifice și să verifice identitatea beneficiarilor efectivi ai clienților persoane juridice, sub rezerva anumitor excluderi și scutiri.³⁸ Printre altele, acest lucru facilitează identificarea entităților juridice care pot fi deținute sau controlate de PEP străine.

Personalități politice străine de rang înalt și obligațiile de diligență pentru conturi bancare private

În plus față de aceste obligații de diligență, în temeiul secțiunii 312 din USA PATRIOT Act (31 U.S.C. § 5318(i)) și regulamentele de punere în aplicare a acesteia, instituțiile financiare vizate trebuie să pună în aplicare programe de diligență pentru conturile bancare private deținute pentru persoane din afara SUA, care sunt concepute pentru a detecta și raporta orice spălare de bani cunoscută sau suspectată sau orice activitate suspectă desfășurată prin intermediul sau cu implicarea acestor conturi.³⁹ Instituțiile financiare vizate trebuie să instituie controale și proceduri bazate pe riscuri pentru a verifica identitatea proprietarilor nominali și beneficiari efectivi ai acestor conturi și pentru a stabili dacă vreunul dintre acești proprietari este o personalitate politică străină de rang înalt, precum și pentru a efectua o verificare mai amănunțită a conturilor deținute de personalități politice străine de rang înalt, care este concepută în mod rezonabil pentru a detecta și raporta tranzacțiile care pot implica venituri din corupție străină.⁴⁰

37. A se vedea 31 CFR § 1020.210(b)(5), 1023.210(b)(5), 1024.210(b)(4) și 1026.210(b)(5).

38. A se vedea 31 CFR § 1010.230; 31 CFR § 1010.650(e)(1) (care definește "instituție financiară acoperită").

39. A se vedea 31 CFR § 1010.620. Definiția "instituției financiare acoperite" se găsește în 31 CFR § 1010.605(e)(1).

Definiția "contului bancar privat" se găsește în 31 CFR § 1010.605(m). Definiția termenului "persoană din afara SUA" se găsește în 31 CFR § 1010.605(h).

40. A se vedea 31 CFR § 1010.620(c).

Combaterea spălării banilor/contracacarea finanțării terorismului (AML/CFT) cerințele de diligență cu privire la program și contul corespondent

Instituțiilor financiare li se reamintesc cerințele programului AML/CFT, iar instituțiilor financiare vizate li se reamintesc cerințele de diligență cu privire la conturile corespondente în temeiul secțiunii 312 din USA PATRIOT Act (31 U.S.C. § 5318(i)) și al reglementărilor de punere în aplicare.⁴¹ După cum este descris în FinCEN Interpretive Release 2004-1, programul AML/CFT al unei societăți de servicii monetare (MSB) trebuie să includă politici, proceduri și controale bazate pe riscuri, concepute pentru a identifica și a minimiza riscurile asociate cu agenții și contrapartidele străine.⁴²

Schimbul de informații

Schimbul de informații între instituțiile financiare este esențial pentru identificarea, raportarea și prevenirea evitării sancțiunilor sau a altor activități financiare ilicite în sectorul imobiliar comercial. Se reamintește instituțiilor financiare și asociațiilor de instituții financiare care fac schimb de informații în temeiul sferei de siguranță autorizate de secțiunea 314(b) din USA PATRIOT Act că pot face schimb de informații între ele cu privire la persoanele, entitățile, organizațiile și țările suspectate de o posibilă finanțare a terorismului sau spălare de bani.⁴³ FinCEN încurajează cu tărie acest schimb voluntar de informații.

Pentru informații suplimentare

Întrebările sau comentariile referitoare la conținutul acestei alerte trebuie trimise la secțiunea de asistență pentru reglementare a FinCEN la adresa frc@fincen.gov.

41. A se vedea 31 CFR §§ 1010.210, 1020.210, 1021.210, 1022.210, 1023.210, 1024.210, 1025.210, 1026.210, 1027.210, 1028.210, 1029.210 și 1030.210.

42. A se vedea FinCEN, "[Anti-Money Laundering Program Requirements for Money Services Businesses with Respect to Foreign Agents or Foreign Counterparties](#)", Interpretive Release 2004-1, 69 FR 239, (14 decembrie 2004). A se vedea, de asemenea, FinCEN, "[Guid- ance on Existing AML Program Rule Compliance Obligations for MSB Principals with Respect to Agent Monitoring](#)," (Orientări privind obligațiile de conformitate cu normele privind programele AML existente pentru directorii MSB în ceea ce privește monitorizarea agenților), 11 martie 2016.

43. A se vedea FinCEN, "[Section 314\(b\) Fact Sheet](#)", decembrie 2020.