



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

OCENA RYZYKA INSTYTUCJI OBOWIĄZANEJ (AML)

(dokument wewnętrzny biura nieruchomości Yellow Space)

Data sporządzenia: 07.08.2026 r.

Data planowanej aktualizacji (max. co 2 lata): 01.08. 2028 r.

Podmiot: Yellow Space

1. DANE INSTYTUCJI OBOWIĄZANEJ

Nazwa firmy: Tomasz Wawrzyniak Yellow Space

NIP: 8511542373, REGON: 811115474

Siedziba: ul. Wielkopolska 16/2, 58-540 Karpacz

Osoba odpowiedzialna za realizację obowiązków AML (wyznaczony członek zarządu/kadra kierownicza):

Imię i nazwisko: Tomasz Wawrzyniak, Stanowisko: właściciel

2. METODOLOGIA OCENY RYZYKA

Ocena ryzyka opiera się na analizie skali, charakteru i obszaru działalności biura Yellow Space.

Przyjęto 3-stopniową skalę poziomu ryzyka:

[Low / Niskie] - Standardowe transakcje rynkowe, w pełni zidentyfikowane strony, płatności przelewem.

[Medium / Średnie] - Transakcje z udziałem osób trzecich, spółek cywilnych, pełnomocników.

[High / Wysokie] - Transakcje z podmiotami z rajów podatkowych, PEP, płatności w gotówce > 10.000 EUR, brak osobistego kontaktu z klientem.

3. PROCEDURY OBSŁUGI I ŚRODKI BEZPIECZEŃSTWA FINANSOWEGO (SBF)

W celu minimalizacji zidentyfikowanego ryzyka biuro Yellow Space stosuje:

- Obowiązkowe stosowanie Formularza Identyfikacji Klienta oraz oceny ryzyka transakcji (KYC) przed zawarciem umowy pośrednictwa.
- Weryfikację beneficjentów rzeczywistych (CRBR) oraz weryfikację osób na stanowiskach politycznych (PEP).
- Zakaz obsługi transakcji finansowanych gotówką bez zgłoszenia powyżej progu ustawowego.
- Szkolenia pracowników oraz agentów z zakresu procedur AML nie rzadziej niż raz w roku.



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

4. ANALIZA CZYNNIKÓW RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI YELLOW SPACE

Kategoria czynników ryzyka	Opis i specyfika działalności Yellow Space	Poziom ryzyka
1. Klienci (Profil klienta)	Przewaga osób fizycznych oraz krajowych spółek z o.o. Sporadyczne transakcje z udziałem osób na stanowiskach politycznych (PEP) lub podmiotów zagranicznych. Działalność biura na etapie wstępnym.	LOW
2. Obszar geograficzny	Działalność skupiona głównie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Sporadyczni klienci z krajów UE / non-UE. Działalność biura na etapie wstępnym.	LOW
3. Usługi i transakcje	Działalność biura na etapie wstępnym. Brak transakcji	LOW
4. Kanały dostawy / Kontakt	Dominacja kontaktu bezpośredniego. Możliwość obsługi zdalnej z weryfikacją tożsamości. Działalność biura na etapie wstępnym.	LOW

5. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Ogólny poziom ryzyka prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu w odniesieniu do profilu działalności biura Yellow Space ocenia się jako: ☒ NISKI ☐ ŚREDNI ☐ WYSOKI

Rozpoznane ryzyka są mitygowane poprzez wdrożone wewnętrzne procedury oraz stałe stosowanie środków bezpieczeństwa finansowego.

.....
Podpis osoby odpowiedzialnej za wyznaczenie i realizację AML