

المعيار المحاسبي الدولي الأربعون  
المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية  
ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة

## مقدمة

1. يصف المعيار المحاسبي الدولي الأربعون المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة. المعيار نافذ المفعول للبيانات المالية السنوية التي تغطي الفترات التي تبدأ في الأول من كانون الثاني (يناير) 2001 أو بعد هذا التاريخ. يشجع التطبيق الأبرك.
2. يستبدل المعيار المتطلبات السابقة في المعيار المحاسبي الأولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات". حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون كان يسمح للمنشأة للاختيار من بين معالجات محاسبية متنوعة للعقارات الاستثمارية (التكلفة المستهلكة حسب المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات"، إعادة التقييم مع الاستهلاك حسب المعالجة البديلة المسموح بها في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر، التكلفة مطروحاً منها إنخفاض القيمة حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون أو إعادة التقييم حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون). تم سحب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون عندما أصبح هذا المعيار نافذ المفعول.
3. يعرف العقار الاستثماري كعقار (أرض أو بناية أو جزء من بناية أو كليهما) معد (من قبل المالك أو من قبل المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) لتحقيق إيجارات أو للزيادة في القيمة الرأسمالية أو كليهما بدلاً من:
  - أ. استخدامه في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو للأغراض الإدارية.
  - ب. بيعه من خلال النشاط الاعتيادي للعمل
4. لا يتعامل هذا المعيار مع:
  - أ. العقار المشغول من المالك (وهو العقار المعد للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو للأغراض الإدارية. المسجل حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات" إما بالتكلفة المستهلكة أو بالمبلغ المعد تقييماً مطروحاً منه الاستهلاك اللاحق.
  - ب. العقار المعد للبيع خلال النشاط الاعتيادي للعمل المسجل بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحويل أيهما أقل حسب المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزن".
  - ج. العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي السادس عشر لمثل هذه العقارات حتى يتم الانتهاء من الإنشاء أو التطوير ، حيث يصبح العقار في ذلك التاريخ عقاراً استثمارياً ويطبق عليه هذا المعيار. مع ذلك لا يطبق هذا المعيار للعقارات الاستثمارية القائمة والتي تم تطويرها للاستخدام المستقبلي المستمر كعقارات استثمارية.
  - د. الحصة المحفوظة من قبل المستأجر حسب عقد إيجار تشغيلي، والمتناول بالمعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار"
  - هـ. الغايات والمصادر الطبيعية المتجددة المشابهة، و
  - و. حقوق التعدين، التنقيب عن واستخراج المعادن والنفط والغاز الطبيعي والمصادر الطبيعية الغير متجددة المشابهة.
5. يسمح هذا المعيار للمنشأة لاختيار إما:
  - أ. نموذج التكلفة العادلة: يجب قياس العقار الاستثماري بالقيمة العادلة ويجب الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل، أو
  - ب. نموذج التكلفة: نموذج التكلفة هو المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات" يجب قياس العقار الاستثماري بالتكلفة المستهلكة (مطروحاً منها أي خسائر إنخفاض قيمة متراكمة). يجب على المنشأة التي تختار نموذج التكلفة أن تفصح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية.

6. يختلف نموذج القيمة العادلة عن نموذج إعادة التقييم الذي يسمح به المجلس حالياً لبعض الموجودات الغير مالية. حسب نموذج إعادة التقييم يتم الاعتراف بالزيادات في القيمة الدفترية الاعلى من مقياس أساس التكلفة كفاوض إعادة تقييم. مع ذلك ، حسب نموذج القيمة العادلة يعترف بجميع التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.
7. هذه المرة الأولى التي يقدم فيها المجلس محاسبة نموذج القيمة العادلة لموجودات غير مالية. أظهرت رسائل التعليق على المسودة E64 أنه بالرغم من دعم الكثيرين لهذه الخطوة، ما زال لدى الكثير من الآخرين تحفظات فكرية وعملية مهمة بخصوص توسيع نموذج القيمة العادلة لموجودات غير مالية. البعض يعتقد أيضاً أن أسواق معينة للعقارات غير ناضجة بما فيه الكفاية بعد من أجل أن يعمل نموذج القيمة العادلة بشكل مرضي. علاوة على ذلك يعتقد البعض أنه من المستحيل خلق تعريف حازم للعقار الاستثماري وأن هذا يجعل من غير العملي تطبيق نموذج القيمة العادلة في الوقت الحالي.
8. من أجل هذه الأسباب يعتقد المجلس أنه من غير العملي في هذه المرحلة تطبيق نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. بنفس الوقت، يعتقد المجلس أنه من المرغوب فيه السماح بنموذج القيمة العادلة هذه الخطوة المهمة للأمام ستسمح لمعدي ومستخدمي البيانات المالية لاكتساب خبرة أكبر في التعامل مع نموذج القيمة العادلة وستعطي وقتاً لاسواق معينة للعقارات لتحقيق نضوج أكبر.
9. يتطلب المعيار أن على المنشأة تطبيق النموذج المختار لجميع عقاراتها الاستثمارية. يجب أن يتم التغيير من نموذج لآخر فقط في حالة كان التغيير سيعطي عرض أكثر ملائمة. هذا المعيار يبين أن من غير المحتمل الى حد كبير أن يكون عليه الحال عند التغيير من نموذج القيمة العادلة الى نموذج التكلفة.
10. في حالات استثنائية ، هناك أدلة واضحة عندما تمتلك المنشأة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقاراً قائماً عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد انتهاء الإنشاء أو التطوير، أو بعد التغيير في الاستخدام) أن المنشأة لن تكون قادرة على تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل موثوق على أساس مستمر. في مثل هذه الحالات، يتطلب المعيار من المنشأة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر حتى استبعاده، يجب افتراض القيمة المتبقية (التخريدية) على أنها صفر . المنشأة التي اختارت نموذج القيمة العادلة تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى بالقيمة العادلة.
11. الملحق (أ) هو شجرة قرارات تلخص كيف تحدد المنشأة فيما إذا كان يجب أن تطبق المعيار المحاسبي الدولي الأربعون (للعقارات الاستثمارية) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات" (للعقارات المشغولة من المالك أو للعقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية)، أو المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزن" (للعقارات المعدة للبيع من خلال النشاط الاعتيادي للعمل).
12. الملخص (ب) "أساس الاستنتاجات) يلخص أسباب المجلس لتبني المتطلبات المبينة في المعيار المحاسبي الدولي الأربعون.

## المحتويات

### المعيار المحاسبي الدولي الأربعون

#### العقارات الاستثمارية

الفقرات	الهدف
1-3	النطاق
4-14	تعريفات
15-16	الاعتراف
17-21	القياس الأولي
22-23	الإنفاق اللاحق
24-50	القياس اللاحق للاعتراف الأولي
27-49	نموذج القيمة العادلة
47-49	عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية
50	نموذج التكلفة
51-59	التحويلات
60-64	الاستبعادات
65-69	الإفصاح
65-66	نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة
67-68	نموذج القيمة العادلة
69	نموذج التكلفة
70-73	أحكام انتقالية
70-72	نموذج القيمة العادلة
73	نموذج التكلفة
74-75	تاريخ النفاذ
	سحب معيار المحاسبة الدولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات"
	الملحق أ. شجرة القرارات
	الملحق ب. أساس الاستنتاجات
ب1-4	خلفية
ب5-6	الحاجة الى معيار منفصل

7-29ب	<b>النطاق</b>
7ب	منشآت العقارات الاستثمارية
8-9ب	قطاعات العقارات والاستثمارية المقدم عنها تقارير
10-15ب	عقود الإيجار التشغيلية الطويلة الأجل
16-20ب	العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء
21-24ب	العقارات المشغولة من قبل منشأة أخرى بنفس المجموعة
25-26ب	المطلوبات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية
27-29ب	المنح الحكومية
30-39ب	<b>تعريف العقار الاستثماري</b>
40-42ب	<b>الإنفاق اللاحق</b>
43-65ب	<b>القياس اللاحق</b>
43-51ب	نموذج المحاسبة
52-54ب	إرشادات على القيمة العادلة
55-65ب	التقييم المستقل
57-62ب	عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية
63-65ب	المكاسب والخسائر على إعادة القياس للقيمة العادلة
66ب	<b>التحويلات</b>
67ب	<b>ملخص التغيرات على المسودة E64</b>

## المعيار المحاسبي الدولي الأربعون

### العقارات الاستثمارية

يجب قراءة المعايير المكتوبة بخط مائل وداكن في ضوء مادة الخلفية وإرشادات التطبيق في هذا المعيار، وفي ضوء المقدمة لمعايير المحاسبة الدولية. وليس من المقصود تطبيق معايير المحاسبة الدولية على البنود الغير مهمة نسبياً (أنظر الفقرة 12 من المقدمة).

### الهدف

هدف هذا المعيار هو وصف المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.

### النطاق

1. يجب تطبيق هذا المعيار عند الاعتراف والقياس والإفصاح للعقارات الاستثمارية.
2. يتعامل هذا المعيار من بين أشياء أخرى مع القياس للعقار الاستثماري في البيانات المالية للمستأجر المتحفظ به حسب عقد إيجار تمويلي ومع القياس في البيانات المالية للمؤجر للعقار الاستثماري المؤجر حسب عقد إيجار تشغيلي. لا يتعامل هذا المعيار مع أمور متناولة في المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" وتشمل:
  - أ. تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية،
  - ج. الاعتراف بدخل عقد الإيجار المتحقق من العقارات الاستثمارية (أنظر أيضاً معيار المحاسبة الدولي الثامن عشر "الإيراد"،
  - د. القياس في البيانات المالية للمستأجر لعقار متحفظ به حسب عقد إيجار تشغيلي،
  - هـ. القياس في البيانات المالية للمؤجر لعقار مؤجر حسب عقد إيجار تمويلي،
  - و. المحاسبة على عمليات البيع وإعادة التأجير، و
  - ز. الإفصاح عن عقود الإيجار التمويلية وعقود الإيجار التشغيلية.
3. هذا المعيار لا يطبق على :
  - أ. الغايات والمصادر الطبيعية المتجددة، و
  - ب. حقوق التعدين، التنقيب عن واستخراج المعادن والنفط والغاز الطبيعي والمصادر الغير متجددة المشابهة.

### تعريفات

4. تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعاني المحددة لها:
 

**العقار الاستثماري** هو عقار (أرض أو بناية - أو جزء من بناية - أو كليهما) معدة (من قبل المالك أو المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) لتحقيق إيجارات أو للزيادة في قيمته الرأسمالية أو كليهما وليس:

  - أ. للاستخدام في الإنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية، أو
  - ب. للبيع من خلال النشاط الاعتيادي للعمل.

**العقار المشغول من المالك** هو العقار المعد (من المالك أو المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) للاستخدام في إنتاج وتزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية

القيمة العادلة هي المبلغ والذي يمكن مبادلة الأصل به بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية متكافئة

التكلفة هي مبلغ النقد أو معادلات النقد المدفوعة أو القيمة العادلة للدفعات الأخرى المعطى لامتلاك أصل في تاريخ امتلاكه أو إنشاؤه.

القيمة الدفترية هو المبلغ المعترف به للأصل في الميزانية العمومية

5. يتم الاحتفاظ بال عقار الاستثماري لتحقيق إيجارات أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو لكليهما. لذلك يولد العقار الاستثماري تدفقات نقدية مستقلة لحد كبير عن الموجودات الأخرى المحفوظة من قبل المنشأة. هذا يميز الاستثمار العقاري من العقار المشغول من المالك. يولد إنتاج أو تزويد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار لإغراض إدارية) تدفقات نقدية يمكن نسبتها ليس فقط الى العقار ولكن أيضاً الى موجودات أخرى تستخدم في عملية الإنتاج أو التزويد. يطبق المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات" "المعدات" على العقار المشغول من المالك.
6. التالية هي أمثلة على العقارات الاستثمارية:
- أ. الأرض المعدة للزيادة طويلة الأجل في القيمة الرأسمالية وليس للبيع قصير الأجل خلال النشاط الاعتيادي للعمل.
- ج. الأرض المحفوظة حالياً للاستخدام المستقبلي الغير محدد (إذا لم تحدد المنشأة أنها ستستخدم الأرض إما كعقار مشغول من المالك أو للبيع قصير الأجل خلال النشاط الاعتيادي للعمل، تعتبر الأرض معدة للزيادة في القيمة الرأسمالية).
- د. بناية مملوكة من قبل المنشأة المصدرة للتقارير (أو محفوظة من قبل المنشأة المصدرة للتقارير حسب عقد إيجار تمويلي) ومؤجرة حسب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر، و
- هـ. بناية شاغرة ولكنها معدة للإيجار حسب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر.
7. التالية هي أمثلة على بنود ليست عقارات استثمارية ولذلك لا تخضع لنطاق هذا المعيار:
- أ. عقار معد للبيع خلال النشاط الاعتيادي للعمل أو في عملية البناء أو التطوير من أجل هذا البيع (أنظر المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزون")، على سبيل المثال عقار تم امتلاكه حصرياً من أجل الاستبعاد اللاحق في المستقبل القريب أو من أجل التطوير وإعادة البيع،
- ب. عقارات يتم إنشاؤها أو تطويرها بالنيابة عن طرف ثالث (أنظر المعيار المحاسبي الدولي الحادي عشر "عقود الإنشاءات")،
- ج. العقار المشغول من المالك (أنظر المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات") شاملاً (من بين أشياء أخرى) العقار المعد من أجل الاستخدام المستقبلي كعقار مشغول من المالك، العقار المعد للتطوير المستقبلي والاستخدام اللاحق كعقار مشغول من المالك، العقار المشغول من قبل الموظفين (بغض النظر دفع الموظفون إيجار حسب أسعار السوق أم لا) والعقار المشغول من قبل المالك بانتظار الاستبعاد، و
- د. العقار الذي تم إنشاؤه أو تطويره للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري، يطبق المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر لمثل هذا العقار حتى ينتهي الإنشاء أو التطوير، عند ذلك التاريخ يصبح العقار عقاراً استثمارياً ويطبق هذا المعيار. مع ذلك، لا يطبق هذا المعيار على العقار الاستثماري الحالي والذي تم تطويره للاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري (أنظر الفقرة 52).
8. عقارات معينة تشمل أجزاء تعد من أجل تحقيق الإيجارات أو للزيادة في القيمة الرأسمالية وجزء آخر معد للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية. إذا أمكن بيع هذه الأجزاء منفصلة (أو تم تأجيرها منفصلة حسب عقد إيجار تمويلي). تقوم المنشأة بالمحاسبة على الأجزاء بشكل منفصل. في حالة عدم إمكانية بيع الأجزاء بشكل منفصل فإن العقار هو عقاراً استثمارياً فقط إذا أعد جزء غير مهم للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية.

9. في حالات معينة تزود المنشأة شاغلي العقار المحفوظ من قبل المنشأة بخدمات إضافية. تعامل المنشأة مثل هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات جزء غير مهم نسبياً من الصفقة ككل. مثال على هذا عندما يزود مالك بناية مكاتب خدمات أمن وصيانة للمستأجرين الذي يشغلون البناية.
10. في حالات أخرى، الخدمات المقدمة تكون جزءاً أكثر أهمية. على سبيل المثال، إذا كانت المنشأة تملك وتدير فندقاً فإن الخدمات المقدمة للضيوف هي جزء مهم من الصفقة ككل. ولذلك فإن الفندق المدار من قبل المالك يعتبر عقاراً مشغولاً من المالك وليس عقاراً استثمارياً.
11. قد يكون من الصعب تحديد فيما إذا كانت الخدمات الإضافية مهمة بماكان بحيث لا تأهل العقار ليكون عقاراً استثمارياً. على سبيل المثال ، أحياناً قد ينقل مالك الفندق مسؤوليات معينة الى أطراف ثالثة حسب عقود إدارية. تتفاوت شروط مثل هذه العقود الإدارية بشكل كبير. على إحدى طرفي النقيض قد يكون موقف المالك في جوهره كموقف المستثمر السلبي. بالجهة الأخرى قد يكون المالك ببساطة قد أوكل وظائف يومية معينة بينما بقي معرضاً إلى تغيرات التدفق النقدي المولدة من نشاطات الفندق.
12. الاجتهاد في الحكم مطلوب لتحديد فيما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري. تطور المنشأة مقاييس بحيث تستطيع ممارسة ذلك الاجتهاد في الحكم بتناسق وفقاً لتعريف العقار الاستثماري وللإرشاد ذو العلاقة في الفقرات 11-5. تتطلب الفقرة 66 (أ) من المنشأة أن تفصح عن هذه المقاييس عندما يكون التصنيف صعباً.
13. حسب المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" لا يرسمل المستأجر عقاراً محفوظاً حسب عقود إيجار تشغيلي. ولذلك لا يعامل المستأجر حصته في مثل هذا العقار على أنها عقاراً استثمارياً.
14. في بعض الحالات تمتلك المنشأة عقاراً مؤجراً ومشغولاً من قبل شركتها الام أو شركة تابعة أخرى. لا يؤهل العقار كعقار استثماري في البيانات المالية الموحدة التي تشمل كلتا المنشأتين، لأن العقار هو عقار مشغول من المالك من وجهة نظر والمجموعة ككل. مع ذلك من وجهة نظر المنشأة الفردية التي تمتلك العقار فإن العقار هو عقاراً استثمارياً إذا لبي التعريف في الفقرة 4. ولذلك يعامل المؤجر العقار كعقار استثماري في بياناته المالية الفردية.

## الاعتراف

15. يجب الاعتراف بالعقار الاستثماري كأصل عندما فقط عندما:

- أ. من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالعقار الاستثماري ستندفق للمنشأة، و  
ب. يمكن قياس تكلفة العقار الاستثماري بموثوقية

16. تحتاج المنشأة لتقييم درجة اليقين المرتبطة بالمنافع الاقتصادية المستقبلية على أساس الأدلة المتوفرة في تاريخ الاعتراف الأولي وذلك عند تحديد فيما إذا كان البند يلبي المقياس الأول للاعتراف. عادة يكون المقياس الثاني للاعتراف محقق لان عملية التبادل الشاهدة على شراء الأصل تحدد تكلفته.

## القياس الأولي

17. يجب قياس العقار الاستثماري أولاً حسب تكلفته. يجب تضمين تكاليف العملية في القياس الأولي.

18. تشمل تكلفة العقار الاستثماري المشتري سعر الشراء، وأية نفقات مباشرة يمكن نسبتها. تشمل النفقات الممكنة نسبتها مباشرة على سبيل المثال الرسوم المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل العقار وتكاليف أخرى.

19. تكلفة العقار الاستثماري الذاتي الإنشاء هو تكلفته في تاريخ انتهاء الإنشاء أو التطوير. حتى ذلك التاريخ تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات". في ذلك التاريخ يصبح العقار عقاراً استثمارياً ويطبق هذا المعيار (أنظر الفقرات 51 (هـ) والفقرة 59 أدناه)

20. لا تزيد تكلفة العقار الاستثماري بتكاليف الإعداد (إلا إذا كانت ضرورية لوضع العقار في حالته التشغيلية) والخسائر الأولية التشغيلية التي حدثت قبل أن يحقق العقار الاستثماري المستوى المخطط له للاشغال أو المبالغ الغير اعتيادية من المواد المبذودة، العمالة أو المصادر الأخرى التي حدثت لإنشاء أو تطوير العقار.

21. إذا تأجلت دفعة للعقار الاستثماري فإن تكلفته هي معادل السعر النقدي. يتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ ومجموع الدفعات كمصروف فائدة على مدى فترة الائتمان.

## الإنفاق اللاحق

22. يجب إضافة الإنفاق اللاحق المتعلق بالعقار الاستثماري الذي تم الاعتراف به الى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري عندما يكون من المحتمل أن منافع اقتصادية مستقبلية ستندفق للمنشأة بما يزيد عن مستوى الأداء الأصلي المقدر للعقار الاستثماري يجب الاعتراف بجميع النفقات اللاحقة الأخرى كمصروف في الفترة التي حدثت فيها النفقات.

23. تعتمد المعالجة المحاسبية المناسبة للإنفاق الحاصل لاحقاً من امتلاك العقار الاستثماري على الظروف التي تم أخذها بالحسبان عند القياس والاعتراف الأولي للاستثمار ذو العلاقة. على سبيل المثال، يتم رسملة الإنفاق اللاحق لإرجاع المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من الأصل عندما تكون القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد أخذت بالحسبان خسارة في المنافع الاقتصادية المستقبلية. هذه هي الحالة أيضاً عندما يعكس سعر الشراء لاصل التزام المنشأة لتحمل نفقات ضرورية في المستقبل لوضع الأصل في حالته التشغيلية. مثال على هذا قد تكون امتلاك بنابة حاجة الى ترميم. في مثل هذه الظروف تضاف النفقات اللاحقة الى القيمة الدفترية.

## القياس اللاحق للاعتراف الأولي

24. على المنشأة أن تختار إما نموذج القيمة العادلة في الفقرات 49-27 أو نموذج التكلفة في الفقرة 50 كسياسة محاسبية ويجب أن تطبق هذه السياسة على جميع عقاراتها الاستثمارية.

25. ينص المعيار المحاسبي الدولي الثامن " صافي الربح أو الخسارة للفترة، الأخطاء الجوهرية والتغيرات في السياسات المحاسبية" إن التغيير الطوعي في السياسة المحاسبية يجب أن يتم إذا كان التغيير سيؤدي الى عرض أكثر ملاءمة للأحداث أو العلميات في البيانات المالية للمنشأة. من غير المتوقع بدرجة كبيرة أن التغيير من نموذج القيمة العادلة الى نموذج التكلفة سيؤدي الى عرض أكثر ملاءمة.

26. يتطلب هذا المعيار من جميع المنشآت أن تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لغرض القياس (نموذج القيمة العادلة) أو الإفصاح (نموذج التكلفة). تشجع المنشأة ولكن لا يطلب منها تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري على أساس التقييم من قبل مقيم مستقل والذي يحمل مؤهلات معترف بها وملائمة والذي لديه خبره حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري محل التقييم.

## نموذج القيمة العادلة

27. بعد الاعتراف الأولي يجب على المنشأة التي اختارت نموذج القيمة العادلة أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، ما عدا في الحالات الاستثنائية المبينة في الفقرة 47.

28. يجب تضمين أي مكسب أو خسارة ناشئة من التغيير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري في صافي الربح أو الخسارة للفترة التي نشأت فيها.

29. القيمة العادلة للعقار الاستثماري هي غالباً قيمته السوقية . تقاس القيمة العادلة بالسعر الأكثر احتمالاً والذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق بتاريخ الميزانية العمومية ليتماشى مع تعريف القيمة العادلة. وهو أفضل سعر ممكن الحصول عليه بشكل معقول من البائع والسعر الأكثر موانمة يمكن الحصول عليه بشكل معقول من الشاري. هذا التقدير يستثنى بالتحديد سعراً مقدراً مضخماً أو منخفضاً نتيجة لشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل الغير نمطي ترتيبات البيع وإعادة التأجير، اعتبارات خاصة أو امتيازات منحت من طرف مرتبط بعملية البيع.

30. تحدد المنشأة القيمة العادلة بدون أية خصومات لتكاليف العملية والتي قد تتحملها المنشأة عند البيع أو الاستبعاد.

31. يجب أن تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري حالة السوق الفعلية والظروف كما هي في تاريخ الميزانية العمومية ، وليس كما في تاريخ ماضي أو مستقبلي.

32. القيمة العادلة المقدره هي محددة بوقت كما في تاريخ معين. لان الأسواق وظروفها قد تتغير، بأن قد تكون القيمة المقدره غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر. يفترض تعريف القيمة العادلة تبادل وإكمال العقد من أجل البيع متلازمين بدون أي انحراف في السعر والذي قد يحدث في عملية متكافئة بين أطراف راغبة وذات إطلاع في حالة كان التبادل والإكمال غير متلازمين.

33. تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بين أشياء أخرى دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والفرضيات المعقولة والمدعومة التي تمثل وجهة نظر السوق بما تفترضه أطراف ذات إطلاع ورغبة عن دخل الإيجار من عقود إيجار مستقبلية بما يتناسب مع ظروف السوق الحالية.

34. يشير تعريف القيمة العادلة الى "أطراف راغبة وذات إطلاع" في هذا السياق، "ذات إطلاع" تعني أن كلاً من الشاري الراغب والبائع الراغب مطلعين بشكل معقول على طبيعة وخصائص العقار الاستثماري، استخداماته الحالية والمتوقعة ، وحالة السوق كما هي في تاريخ الميزانية العمومية.

35. الشاري الراغب هو متحفز وليس مجبراً على الشراء وهذا الشاري غير متلهفاً بشكل كبير وغير مصمم على الشراء بأي سعر. هذا الشاري أيضاً يشتري بما يتماشى مع وقائع السوق الحالي، ومع توقعات السوق الحالية بدلاً من سوق تخيلي أو افتراضي لا يمكن إثبات أو توقع وجوده. لن يدفع الشاري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. المالك الحالي للعقار الاستثماري يعد ضمن أولئك المشكلين للسوق.

36. البائع الراغب غير متلهف بشكل كبير وليس بائعاً مجبراً، وليس جاهزاً للبيع بأي سعر وليس جاهزاً ليتمسك بسعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالي. البائع الراغب هو متحفز لبيع العقار الاستثماري بشروط السوق لافضل سعر يمكن الحصول عليه في السوق المفتوح بعد تسويق مناسب مهما يكن عليه السعر. لا تعتبر الظروف الحقيقية للمالك الفعلي للعقار الاستثماري جزءاً من هذه الاعتبارات لان البائع الراغب هو مالك افتراضي.

37. يعني تعبير "بعد تسويق مناسب" أن العقار الاستثماري سيكون معرضاً للسوق بالطريقة الأكثر ملائمة ليؤثر على بيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول. قد تتفاوت فترة التعرض حسب ظروف السوق، ولكن يجب أن تكون كافية للسماح للعقار الاستثماري بجلب انتباه عدد مناسب من الشارين المحتملين، يفترض في فترة التعرض أن تحدث قبل تاريخ الميزانية العمومية.

38. يشير تعريف القيمة العادلة الى عملية على أسس متكافئة. العملية على أسس متكافئة هي عملية بين أطراف ليس لديها علاقات خاصة أو معينة تجعل الأسعار للعمليات لا تعكس خصائص السوق. يفترض أن تكون العملية بين أطراف ليست ذات علاقة ، كل منها يتصرف باستقلالية.

39. أفضل دليل على القيمة العادلة عادة يأتي من الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مشابهة في نفس الموقع والحالة وعرضة لنفس عقود الإيجار وعقود أخرى. تأخذ المنشأة الحذر لتحديد أي اختلافات في طبيعة ومكان أو حالة العقار، أو في الشروط التعاقدية لعقود الإيجار والعقود الأخرى المتعلقة بالعقار.

40. في حالة غياب أسعار حالية في سوق نشط مثل الذي وصف في الفقرة 39 ، تأخذ المنشأة معلومات بالاعتبار من عدة مصادر، تشمل:

- أ. أسعار حالية من سوق نشط لعقارات لها طبيعة وحالة وموقع مختلف (أو عرضه لعقود إيجار أو عقود أخرى مختلفة) ، معدلة لتعكس هذه الفروقات،
- ب. أسعار حديثة لاسواق اقل نشاطاً مع تعديلات لتعكس أية تغيرات في الظروف الاقتصادية منذ التاريخ الذي حصلت فيه العمليات بهذه الأسعار، و
- ج. تنبوءات التدفق النقدي المخصومة مبنية على تقديرات للتدفقات النقدية، مدعومة بشروط عقود أيجار حالية و عقود أخرى و (حيثما أمكن) بأدلة خارجية مثل أجور السوق الحالية لعقارات مشابهة في نفس الموقع والحالة، واستخدام معدلات خصم تعكس تقديرات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.

41. في بعض الحالات، قد تقدم المصادر المتعددة المبينة في الفقرة السابقة استنتاجات مختلفة للقيمة العادلة للعقار الاستثماري. تأخذ المنشأة هذه الاختلافات بعين الاعتبار من أجل الوصول الى التقدير الأكثر موثوقية للقيمة العادلة خلال مدى ضيق نسبياً من تقديرات القيمة العادلة المعقولة.

42. في حالات استثنائية عندما تمتلك المنشأة العقار الاستثماري لأول مرة (أو عندما يصبح العقار الاستثماري القائم عقاراً استثمارياً لأول مرة إثر انتهاء عملية الإنشاء أو التطوير، أو بعد التغيير في الاستخدام) توجد أدلة واضحة على أن التفاوت في مدى تقديرات القيمة العادلة المعقولة ستكون كبيرة وأن احتمالات النتائج المختلفة سيكون من الصعب تقييمها وأن منفعة وجود تقدير واحد للقيمة العادلة مرفوض. هذا قد يشير إلى أن القيمة العادلة للعقار لن تكون قابلة للتحديد بشكل معقول على أساس متواصل (أنظر الفقرة 47).
43. تختلف القيمة العادلة عن القيمة المستخدمة المعرفة في معيار المحاسبة الدولي السادس والثلاثون "إنخفاض قيمة الموجودات". تعكس القيمة العادلة معرفة وتقديرات المشاركين في السوق بالإضافة إلى عوامل ملائمة للمشاركين في السوق على وجه العموم. على العكس فإن القيمة المستخدمة تعكس منفعة وتقديرات المنشأة بالإضافة إلى عوامل خاصة بالمنشأة قد تكون مقتصرة على المنشأة وغير قابلة للتطبيق على المنشآت عمومًا. على سبيل المثال لا تعكس القيمة العادلة أية
- قيمة إضافية مستمدة من تكوين محفظة عقارات في مواقع مختلفة.
  - تعاونات بين العقارات الاستثمارية وموجودات أخرى.
  - الحقوق القانونية و القيود القانونية المقتصرة فقط على المالك الحالي.
  - مزايا ضريبية أو أعباء ضريبية مقتصرة على المالك الحالي
44. تتجنب المنشأة العد المزدوج للموجودات و المطلوبات المعترف بها في الميزانية العمومية كموجودات و مطلوبات منفصلة عند تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري. على سبيل المثال
- غالباً ما تكون المعدات مثل المصاعد وأنظمة التكييف جزء مكمل للبنايات ومتضمن في العقار الاستثماري عموماً، بدلاً من الاعتراف بها بشكل منفصل كمتلكات وأجهزة ومعدات،
  - تشمل القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل عام القيمة العادلة للأثاث إذا كان المكتب مؤجراً بالأثاث، لأن دخل الإيجار يخص المكتب المؤثث. لا تعترف المنشأة بذلك الأثاث كأصل منفصل عندما يكون الأثاث متضمناً في القيمة العادلة للعقار الاستثماري، و
  - لا تشمل القيمة العادلة للعقار الاستثماري دخل عقد إيجار تشغيلي مدفوع مسبقاً أو مستحق، لأن المنشأة تعترف به كمطلوب أو أصل منفصل.
45. لا تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري النفقات الرأسمالية المستقبلية التي ستحسن أو تعزز العقار ولا نعكس المزايا المستقبلية ذات العلاقة بهذا الإنفاق المستقبلي.
46. في بعض الحالات ، تتوقع المنشأة أن القيمة الحالية لدفعاتها المتعلقة بعقار استثماري (غير تلك الدفعات المتعلقة بمطلوبات مالية معترف بها) ستتجاوز القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات العلاقة.
- تستخدم المنشأة المعيار المحاسبي الدولي السابع والثلاثون "المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة" لتحديد فيما إذا كانت المنشأة تعترف بمطلوب وكيفية قياس هكذا مطلوب.

## عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية

47. هناك فرضية قابلة للتنفيذ أن المنشأة ستكون قادرة على تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل موثوق على أساس متواصل مع ذلك، في حالات استثنائية، هناك دليل واضح عندما تمتلك المنشأة العقار الاستثماري لأول مرة (أو عندما يصبح عقاراً استثمارياً لأول مرة نتيجة لاكتمال الإنشاء أو التطوير أو بعد التغيير في الاستخدام) أنها لن تكون قادرة على تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل موثوق على أساس متواصل. هذا ينشأ عندما فقط عندما لا تتكرر عمليات سوقية مماثلة ولا تتوفر تقديرات بديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال، بناءً على تنبؤات التدفق النقدي المخصوم). في هذه الحالات، يجب على المنشأة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات، التجهيزات والمعدات". يجب افتراض القيمة المتبقية (التخريدية) للعقار الاستثماري على أنها صفر. يجب على المنشأة الاستمرار بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر حتى استبعاد العقار الاستثماري.

48. تقيس المنشأة جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى بالقيمة العادلة عندما تجبر في الحالات الاستثنائية، للأسباب المعطاة في الفقرة السابقة، على قياس العقار الاستثماري باستخدام المعالجة المفضلة في معيار المحاسبة الدولي السادس عشر.

49. إذا قاست المنشأة سابقاً العقار الاستثماري بالقيمة العادلة يجب عليها الاستمرار بقياس العقار بالقيمة العادلة حتى الاستبعاد (أو حتى يصبح العقار عقاراً مشغولاً من المالك أو حتى تبدأ المنشأة بتطوير العقار للبيع اللاحق من خلال النشاط الاعتيادي للعمل) حتى إذا أصبحت عمليات سوقية مماثلة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق أقل توفراً.

## نموذج التكلفة

50. بعد الاعتراف الأولي، يجب على المنشأة التي اختارت نموذج التكلفة أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية باستخدام المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات، التجهيزات والمعدات" أي بالتكلفة مطروحاً منها أية استهلاك متراكم وأية خسائر انخفاض قيمة متراكمة.

## التحويلات

51. يجب أن تتم التحويلات من أو إلى العقارات الاستثمارية عندما، و فقط عندما، يكون هناك تغير في الاستخدام مدعماً ب:
- أ. بداية إشغال المالك، عند التحويل من عقار استثماري الى عقار مشغول من المالك،
  - ب. بداية تطوير لغرض البيع، عند التحويل من عقار استثماري إلى مخزون،
  - ج. انتهاء أشغال المالك، عند التحويل من عقار مشغول من المالك الى عقار استثماري،
  - د. بداية عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر، عند التحويل من المخزون الى عقار استثماري، أو
  - هـ. انتهاء إنشاء أو تطوير، عند التحويل من عقار في مرحلة الإنشاء أو التطوير (مغطى بالمعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات") الى عقار استثماري.
52. تتطلب الفقرة 51 (ب) أعلاه من المنشأة أن تحول العقار من عقار استثماري الى مخزون عندما، يكون هناك تغير في الاستخدام مدعماً ببداية تطوير لغرض البيع. عندما تقرر منشأة إستبعاد عقار استثماري بدون تطوير، تستمر المنشأة بمعاملة العقار كعقار استثماري حتى ينتهي الاعتراف به (شطبه من الميزانية العمومية) ولا يعامل كمخزون. بالمثل ، إذا بدأت منشأة إعادة تطوير عقار استثماري قائم من أجل الاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري ، يبقى عقاراً استثمارياً ولا يعاد تصنيفه كعقار مشغول من المالك خلال فترة إعادة التطوير
53. تتعامل الفقرات 54-59 مع قضايا الاعتراف والقياس التي تطبق عندما تستخدم المنشأة نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. عندما تستخدم المنشأة نموذج التكلفة ، فإن التحويلات بين العقارات استثمارية و العقارات المشغولة من المالك والمخزون لا يغير القيمة الدفترية للعقار المحول ولا تغير تكلفة العقار لأغراض القياس والإفصاح.
54. للتحويل من عقار استثماري مسجل بالقيمة العادلة الى عقار مشغول من قبل المالك أو مخزون ، يجب أن تكون تكلفة العقار هي قيمته العادلة في تاريخ تغير الاستخدام وذلك عند المحاسبة علياً لاحقاً حسب المعيار المحاسبة الدولي السادس عشر أو معيار المحاسبة الدولي الثاني.
55. يجب على المنشأة أن تطبق معيار المحاسبة الدولي السادس عشر حتى تاريخ التغير في الاستخدام إذا أصبح عقاراً مشغولاً من المالك عقاراً استثمارياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، يجب على المنشأة معالجة أية فرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار الاستثماري حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر وقيمه العادلة بنفس الطريقة كإعادة تقييم حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر.
56. تستمر المنشأة باستهلاك العقار والاعتراف بأية خسائر إنخفاض قيمة حدثت حتى تاريخ عندما أصبح العقار المشغول من المالك عقاراً استثمارياً مسجلاً بالقيمة العادلة. تعالج المنشأة أية فرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر وقيمه العادلة بنفس الطريقة كإعادة تقييم حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر ، بكلمات أخرى:
- أ. يتم الاعتراف بأي إنخفاض ناتج في القيمة الدفترية للعقار في صافي الربح أو الخسارة للفترة مع ذلك، يتم تحميل الانخفاض مقابل فائض إعادة التقييم الى الحد أن المبلغ متضمن في فائض إعادة التقييم، و
  - ب. يعالج أي إرتفاع ناتج في القيمة الدفترية كما يلي:
1. إلى الحد الذي يعكس فيه الارتفاع خسارة إنخفاض قيمة سابقة لذلك العقار، يعترف بالارتفاع في صافي الربح أو الخسارة للفترة. لا يتجاوز المبلغ المعترف به في صافي الربح أو الخسارة المبلغ المطلوب لإعادة القيمة الدفترية إلى القيمة الدفترية التي كانت سوف تتحدد (صافية من الاستهلاك) في حالة عدم الاعتراف بأية خسارة إنخفاض قيمة

2. يتم إضافة أي جزء متبقي مباشرة الى حقوق الملكية تحت عنوان فائض إعادة التقييم. عند استبعاد العقار الاستثماري لاحقاً قد يتم تحويل فائض إعادة التقييم المتضمن في حقوق الملكية الى الارباح المحتجزة . التحويل من فائض إعادة التقييم الى الارباح المحتجزة لا يتم من خلال بيان الدخل.

57. **للتحويل من المخزون إلى عقار استثماري مسجل بالقيمة العادلة يجب الاعتراف بأي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية السابقة في صافي الربح أو الخسارة للفترة.**

58. **تتناسب معالجة التحويلات من المخزون إلى العقار الاستثماري المسجل بالقيمة العادلة مع المعالجة المتعلقة ببيع المخزون**

59. **عندما تكمل المنشأة إنشاء أو تطوير عقار استثماري ذاتي الإنشاء والذي سيسجل بالقيمة العادلة، يجب الاعتراف بأي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية السابقة في صافي الربح أو الخسارة للفترة.**

## الاستبعادات

60. **يجب التوقف عن الاعتراف بالعقار الاستثماري (شطب من الميزانية العمومية) عند الاستبعاد أو عند سحب العقار الاستثماري بشكل دائم من الاستخدام وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعاده.**

61. **استبعاد العقار الاستثماري قد يحدث بالبيع أو بالدخول في عقد إيجار تمويلي. لتحديد تاريخ الاستبعاد للعقار الاستثماري تطبق المنشأة المقاييس في المعيار المحاسبي الدولي الثامن عشر "الإيراد" للاعتراف بالإيراد من بيع السلع ومراعاة الإرشاد في ملحق المعيار المحاسبي الدولي الثامن عشر. يطبق المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" على الاستبعاد عند الدخول في عقد إيجار تمويلي أو بالبيع وإعادة التأجير.**

62. **يجب تحديد المكاسب والخسائر الناشئة من تعاقد أو استبعاد العقار الاستثماري كفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويجب الاعتراف بها كدخل أو مصروف في بيان الدخل (إلا إذا تطلب المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" طريقة أخرى عند البيع وإعادة التأجير).**

63. **يعترف مبدئياً بالتعويضات المستلمة من استبعاد عقار استثماري بالقيمة العادلة. بالأخص، يتم الاعتراف مبدئياً بالتعويضات المستلمة بمعادل السعر النقدي في حالة تم تأجيل دفعة لعقار استثماري. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الاسمية للتعويضات ومعادل السعر النقدي كإيراد فائدة حسب المعيار المحاسبي الدولي الثامن عشر على أساس تناسب وقتي يأخذ بالحسبان العائد الفعلي التعويضات المستلمة.**

64. **تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي السابع والثلاثون "المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة"، أو معايير محاسبية دولية أخرى، كما تراه مناسباً ، لأي مطلوبات تبقىها المنشأة بعد استبعاد العقار الاستثماري.**

## الإفصاح

## نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة

65. تطبق الإفصاحات الموضوعة أدناه بالإضافة إلى تلك في المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر " عقود الإيجار". حسب المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر، يعطي مالك العقار الاستثماري إيضاحات مؤجر عن عقود الإيجار التشغيلية. حسب المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر، تعطي المنشأة التي تحتفظ بعقار استثماري حسب عقد إيجار تمويلي إفصاحات مستأجر عن عقود الإيجار التمويلية وإفصاح مؤجر عن أية عقود إيجار تشغيلية منحتها المنشأة.

## 66. على المنشأة أن تفصح:

- أ. عندما يكون التصنيف صعباً (أنظر الفقرة 12) عن المقاييس التي وضعت من المنشأة لتمييز العقار الاستثماري من العقار المشغول من المالك ومن العقار المعد للبيع من خلال النشاط الاعتيادي للعمل،
- ب. الطرق والفرصيات المهمة التي طبقت لتحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري، شاملاً لتصريح فيما إذا كان تحديد القيمة العادلة مدعوماً بأدلة أو كان بشكل أكبر مبنياً على عوامل أخرى (والتي يجب أن تفصح المنشأة عنها) بسبب طبيعة العقار والافتقار إلى بيانات سوقية مماثلة،
- ج. المدى الذي تحددت فيه القيمة العادلة (كما تم قياسه أو الإفصاح عنه في البيانات المالية) بناءً تقييم من مقيم مستقل والذي يعمل بمؤهلات مهنية معترف بها وملائمة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري محل التقييم إذا لم يحدث مثل هذا التقييم، يجب الإفصاح عن تلك الحقيقة،
- د. عن المبالغ المتضمنة في بيان الدخل ل:
  1. دخل الإيجار من العقار الاستثماري،
  2. المصاريف التشغيلية المباشرة (شاملة لمصاريف التصليح والصيانة) الناشئة من العقار الاستثماري الذي ولد دخل إيجار خلال الفترة، و
  3. المصاريف التشغيلية المباشرة (شاملة لمصاريف التصليح والصيانة) الناشئة من العقار الاستثماري الذي لم يولد دخل إيجار خلال الفترة،
- هـ. وجود ومبلغ القيود على قابلية العقار الاستثماري للحصول أو على تحويل الدخل والعوائد من الاستبعاد، و
- و. التزامات تعاقبية هامة لشراء أو بناء أو تطوير العقار الاستثماري أو للتصليحات والصيانة أو التحسينات.

## نموذج القيمة العادلة

67. بالإضافة إلى الإفصاح المطلوب في الفقرة 66، يجب أيضاً على المنشأة والتي تطبق نموذج القيمة العادلة في الفقرات 49 - 27 أن تفصح عن تسوية للقيمة الدفترية للعقار الاستثماري في بداية الفترة وفي نهاية الفقرة مظهره التالي (المعلومات المقارنة غير مطلوبة):

- أ. الاضافات، الإفصاح المنفصل لتلك الاضافات الناتجة من الامتلاكات وتلك الناتجة عن رسملة النفقات اللاحقة،
- ب. الاضافات الناتجة عن الامتلاكات من خلال اندماج المشروعات،
- ج. الاستبعادات،
- د. صافي المكاسب أو الخسائر من تعديلات القيمة العادلة،
- هـ. صافي فروقات الصرف الناشئة من ترجمة البيانات المالية لمنشأة أجنبية،
- و. التحويلات من وإلى المخزون والعقارات المشغولة من المالك، و

ز. حركات أخرى.

68. في حالات استثنائية عندما تقيس المنشأة العقارات الاستثمارية باستخدام المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات، التجهيزات والمعدات" (بسبب الافتقار إلى قيمة عادلة موثوقة، أنظر الفقرة 47 أعلاه)، يجب أن تفصح التسوية المطلوبة بالفقرة السابقة عن المبالغ المتعلقة بعقارات استثمارية أخرى. بالإضافة يجب على المنشأة أن تفصح:

- أ. وصف للعقار الاستثماري،
- ب. توضيح لماذا لا يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق،
- ج. إذا أمكن، مدى التقديرات والتي يمكن إلى حد كبير أن تقع القيمة العادلة خلاله، و
- د. عند التخلص من العقار الاستثماري الغير مسجل حسب القيمة العادلة:
  1. حقيقة أن المنشأة قد تخلصت من عقار استثماري غير مسجل حسب القيمة العادلة،
  2. القيمة الدفترية لذلك العقار الاستثماري بتاريخ البيع، و
  3. مبلغ المكسب أو الخسارة المتحقق.

### نموذج التكلفة

69. بالإضافة إلى الإفصاح المطلوب في الفقرة 66 يجب على المنشأة التي تطبق نموذج التكلفة في الفقرة 50 أن تفصح أيضاً عن:

- أ. طريقة الاستهلاك المستخدمة،
- ب. الأعمار النافعة أو معدلات الاستهلاك المستخدمة،
- ج. إجمالي القيمة الدفترية والاستهلاك المتراكم (مجموعاً مع خسائر انخفاض القيمة المتراكمة) في بداية الفقرة ونهايتها،
- د. تسوية للقيمة الدفترية للعقار الاستثماري في بداية الفترة ونهايتها تظهر التالية (المعلومات المقارنة غير مطلوبة):
  1. الإضافات، الإفصاح المنفصل لتلك الإضافات الناتجة عن الامتلاكات وتلك الناتجة عن رسملة النفقات اللاحقة،
  2. الإضافات الناتجة عن الامتلاكات من خلال اندماج المشروعات،
  3. الاستبعادات،
  4. الاستهلاك،
  5. مبلغ خسائر انخفاض خسائر القيمة المعترف به ومبلغ خسائر انخفاض القيمة المعكوسة خلال الفترة حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس والثلاثون "انخفاض قيمة الموجودات"،
  6. صافي فروقات الصرف الناشئة من ترجمة البيانات المالية لمنشأة أجنبية،
  7. التحويلات من وإلى المخزون والعقارات المشغولة من المالك، و
  8. حركات أخرى، و

ه. القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. في الحالات الاستثنائية المبينة في الفقرة 47، عندما لا تستطيع المنشأة تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل موثوق، على المنشأة أن تفصح عن:

1. وصف للعقار الاستثماري،
2. تفسير لماذا لا يمكن تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق، و
3. إذا أمكن، مدى التقديرات التي يمكن إلى حد كبير أن تقع القيمة العادلة خلاله.

## أحكام انتقالية

### نموذج التكلفة العادلة

70. حسب نموذج التكلفة العادلة، يجب على المنشأة أن تبين تأثير تبني هذا المعيار في تاريخ نفاذه (أو أبكر) كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة للفترة التي تم تبني المعيار فيها لأول مرة. بالإضافة:

أ. تشجع المنشأة ولكن لا يطلب منها إذا أفصحت سابقاً علانية (في البيانات المالية أو بطريقة أخرى) عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في فترات مبكرة (محددة بناءً على أساس يلبي تعريف القيمة العادلة في الفقرة 4 والإرشاد في الفقرات 46 - 29)، أن:

1. تعدل الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة لأبكر فترة مبينة تم فيها الإفصاح علانية عن القيمة العادلة، و

2. إعادة بيان المعلومات المقارنة لهذه الفترات، و

ب. في حالة عدم قيام المنشأة بالإفصاح علانية عن المعلومات المبينة في (أ)، يجب على المنشأة عدم إعادة بيان المعلومات المقارنة ويجب أن تفصح عن هذه الحقيقة.

71. يتطلب هذا المعيار معالجة مختلفة عن المعالجات المفضلة والبديلة المسموح بها للتغيرات في السياسات المحاسبية حسب المعيار المحاسبي الدولي الثامن "صافي الربح أو الخسارة للفترة، الأخطاء الجوهرية والتغيرات في السياسات المحاسبية". يتطلب المعيار المحاسبي الدولي الثامن إعادة بيان المعلومات المقارنة (المعالجة المفضلة) أو الإفصاح عن معلومات مقارنة شكلية إضافية معاد بيانها (معالجة بديلة مسموح بها) إلا إذا كان من غير العملي فعل هذا.

72. عندما تتبنى منشأة هذا المعيار لأول مرة، فإن التعديلات على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة تشمل إعادة تصنيف أية مبالغ محفوظة في فائض إعادة التقييم للعقارات الاستثمارية.

### نموذج التكلفة

73. يطبق المعيار المحاسبي الدولي الثامن على أي تغيير في السياسات المحاسبية التي تحدث عندما تتبنى منشأة هذا المعيار لأول مرة وتقرر أن تستخدم نموذج التكلفة. يشمل تأثير التغيير في السياسات المحاسبية إعادة تصنيف أية مبلغ محتفظ به في فائض إعادة التقييم للعقارات الاستثمارية.

### تاريخ النفاذ

74. يصبح هذا المعيار المحاسبي الدولي نافذ المفعول للبيانات المالية السنوية التي تغطي الفترات التي تبدأ في الأول من كانون الثاني (يناير) 2001 أو بعد هذا التاريخ. ويشجع التطبيق الأبعد يجب على المنشأة إذا طبقت هذا المعيار على الفترات التي تبدأ قبل الأول من كانون الثاني (يناير) 2001 الإفصاح عن هذه الحقيقة.

75. هذا المعيار يلغي المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات" فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.

## سحب معيار المحاسبة الدولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات"

يغطي المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون الاعتراف والقياس لاستثمارات الدين والملكية، كذلك الاستثمارات في الأراضي والبنائيات وموجودات ملموسة وغير ملموسة أخرى محتفظ بها كاستثمارات. ألغي المعيار المحاسبي الدولي الثامن والثلاثون "الموجودات غير الملموسة" المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون فيما يتعلق بالاستثمارات في الموجودات غير الملموسة.

ألغي المعيار المحاسبي الدولي التاسع والثلاثون "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون فيما يتعلق بالاستثمارات في استثمارات الدين والملكية. يلغي المعيار المحاسبي الدولي الأربعون "العقارات الاستثمارية" المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.

لذلك يغطي المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون فقط الاستثمارات في السلع وفي الموجودات الملموسة مثل السيارات القديمة وبنود جامعي التحف الأخرى. سيحتوي المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون أيضاً على متطلبات معالجة التغيرات في قيمة الاستثمارات لمنشأة الاستثمارات المتخصصة (غير تلك التي تستثمر كلية في الموجودات المالية)، بالإضافة لمتطلب الإفصاح عن تحليل لمحفظة الاستثمارات للمنشآت التي يعتبر الاحتفاظ بالاستثمارات هو النشاط التجاري الرئيسي لها.

لا يعتقد المجلس بوجود حاجة لمعيار محاسبي دولي يغطي مثل هذه البنود وقام بسحب معيار المحاسبة الدولي الخامس والعشرون للبيانات المالية السنوي التي تغطي للفترة المالية والتي تبدأ من كانون الثاني 2001 أو بعد هذا التاريخ.