

## المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ "العقارات الاستثمارية"

اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ "العقارات الاستثمارية"، الصادر عن مجلس المعايير الدولية للمحاسبة، مع الأخذ في الاعتبار التعديلات المشار إليها أدناه، والتي تعد عند إقرارها جزءاً لا يتجزأ من متطلبات المعيار الواجبة التطبيق في المملكة العربية السعودية.

### التعديلات المدخلة على الفقرات:

٣٢ (تعديل):

٣٢ يتطلب هذا المعيار من جميع المنشآت أن تقوم بقياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، إما لغرض القياس (إذا كانت المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة) أو الإفصاح (إذا كانت تستخدم نموذج التكلفة). ولأغراض إعداد القوائم المالية السنوية، فإنه يجب على وتشجع المنشأة ولكن دون إلزام على قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري على أساس تقييم من قبل مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه، ويجب أن يتم الإفصاح عن اسمه ومؤهلاته.

سبب التعديل:

تم تعديل الفقرة رقم ٣٢، بحيث يجب على المنشأة أن تقيس القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية باستخدام مقيم مستقل، حاصل على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها، وأن يتم الإفصاح عن اسمه ومؤهلاته. وسبب هذا التعديل زيادة ثقة مستخدمي القوائم المالية في تقييم المنشأة لعقاراتها الاستثمارية، وبخاصة أن أعمال التقييم المهني في المملكة تعد من المهن الناشئة.

٧٥ (تعديل):

٧٥ يجب على المنشأة أن تفصح عما يلي:

(أ) ...

(هـ) مدى استناد القيمة العادلة للعقار الاستثماري (المقيسة أو المنصوح عنها في القوائم المالية) إلى تقييم مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري الذي يجري تقييمه. وإذا لم يتوفر مثل هذا التقييم، فيجب الإفصاح عن تلك الحقيقة اسم المقيم المستقل ومؤهلاته.

سبب التعديل:

تم تعديل الفقرة الفرعية (هـ) لتتلاءم مع التعديل المدخل على الفقرة رقم (٣٢) أعلاه، والتي اشترطت على المنشأة استخدام خدمات مقيم مستقل لتقييم عقاراتها الاستثمارية.

أ٧٥ (إضافة فقرة):

أ٧٥ يجب على المنشأة الإفصاح بشكل مستقل عن كل من مبلغ العقارات الاستثمارية المعدة للإيجار، ومبلغ العقارات الاستثمارية المحتفظ بها انتظاراً لارتفاع قيمتها، وتلك التي لم تحدد المنشأة في تاريخ القوائم المالية استخدامها المستقبلي.

سبب الإضافة:

أضيفت فقرة برقم أ٧٥ للمطالبة بالإفصاح بشكل منفصل عن مبلغ العقارات الاستثمارية المعدة للإيجار، وتلك المحتفظ بها انتظاراً لارتفاع قيمتها، وتلك التي لم يتحدد حالياً استخدامها المستقبلي. وسبب الإضافة هو تأثير تلك المعلومات على قرارات المستثمرين في المملكة، وبخاصة تأثيرها على التدفقات النقدية المستقبلية، وتأثيرها على حساب الزكاة المستحقة.

## المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠

### العقارات الاستثمارية

#### الهدف

١ هدف هذا المعيار هو وصف المعالجة المحاسبية للعقار الاستثماري ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.

#### النطاق

- ٢ يجب تطبيق هذا المعيار عند إثبات العقار الاستثماري وقياسه والإفصاح عنه.
- ٣ [حُذفت]
- ٤ لا ينطبق هذا المعيار على:
- (أ) الأصول الحيوية المتعلقة بالنشاط الزراعي (انظر المعيار الدولي للمحاسبة ٤١ "الزراعة" والمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ "العقارات والآلات والمعدات")؛
- (ب) حقوق التعدين والاحتياطيات المعدنية مثل النفط والغاز الطبيعي والموارد غير المتجددة المشابهة.

#### التعريفات

- ٥ تُستخدم المصطلحات الآتية في هذا المعيار بالمعاني المحددة لها فيما يلي:
- المبلغ الدفئري* هو المبلغ الذي يتم إثبات الأصل به في قائمة المركز المالي.
- التكلفة* هي مبلغ النقد أو مُعادلات النقد المدفوع أو القيمة العادلة لل عوض الآخر المقدم من أجل اقتناء أصل في وقت اقتنائه أو إنشائه، أو عند الانطباق، المبلغ المعزول لذلك الأصل عند الإثبات الأولي وفقاً للمتطلبات المحددة في المعايير الدولية الأخرى للتقرير المالي، مثل المعيار الدولي للتقرير المالي ٢ "الدفع على أساس الأسهم".
- القيمة العادلة* هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل، أو سيتم دفعه لنقل التزام، في معاملة تتم في ظروف اعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. (انظر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ "قياس القيمة العادلة").
- العقار الاستثماري* هو عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لكسب إيرادات إيجارية أو لإنماء رأس المال أو للسببين معاً، وليس:
- (أ) لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية؛ أو
- (ب) لبيعه في السياق العادي للأعمال.
- عقار يشغله المالك* هو عقار محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو محتفظ به لأغراض إدارية.

#### تصنيف العقار على أنه عقار استثماري أو عقار يشغله المالك

٦ [حُذفت]

٧ يُحتفظ بالعقار الاستثماري لكسب إيرادات إيجارية أو لإنماء رأس المال أو للسببين معاً. وبناءً عليه، يُولد العقار الاستثماري تدفقات نقدية مستقلة إلى حدٍ كبيرٍ عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها المنشأة. وهذا ما يميز العقار الاستثماري عن العقار الذي يشغله المالك. ويُولد إنتاج السلع أو توريدها أو تقديم الخدمات (أو استخدام العقار لأغراض إدارية) تدفقات نقدية يمكن عزوها ليس فقط إلى العقار، وإنما أيضاً إلى الأصول الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد. وينطبق المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ على العقار المملوك الذي يشغله المالك، وينطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام، والمصنف لديه على أنه عقار يشغله المالك.

٨ فيما يلي أمثلة على العقار الاستثماري:

- (أ) أرض محتفظ بها لإنماء رأس المال على المدى الطويل وليس للبيع على المدى القصير في السياق العادي للأعمال.
- (ب) أرض محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً. (وإذا لم تحدد المنشأة أنها ستستخدم الأرض على أنها عقار يشغله المالك أو للبيع على المدى القصير في السياق العادي للأعمال، فإن الأرض تُعد محتفظاً بها لإنماء رأس المال).
- (ج) مبنى تمتلكه المنشأة (أو أصل حق استخدام يتعلق بمبنى تحتفظ به المنشأة المستأجرة) وتم تأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي.
- (د) مبنى شاغر ولكن محتفظ به ليتم تأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي.
- (هـ) عقار قيد الإنشاء أو التطوير لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري.

٩ فيما يلي أمثلة على البنود التي لا تُعد عقاراً استثمارياً، وبناءً عليه، تقع خارج نطاق هذا المعيار:

- (أ) عقار بقصد البيع في السياق العادي للأعمال أو في مرحلة الإنشاء أو التطوير لمثل هذا البيع (انظر المعيار الدولي للمحاسبة ٢ "المخزون")، على سبيل المثال، عقار تم اقتناؤه حصرياً بغية الاستبعاد اللاحق في المستقبل القريب أو لتطويره وإعادة بيعه.
- (ب) [خُذفت]
- (ج) عقار يشغله المالك (انظر المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)، بما في ذلك (من بين جملة أمور أخرى) العقار المحتفظ به لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار يشغله المالك، والعقار المحتفظ به للتطوير المستقبلي والاستخدام اللاحق على أنه عقار يشغله المالك، والعقار الذي يشغله الموظفون (سواءً كان الموظفون يدفعون إيجاراً بأسعار السوق أم لا)، والعقار الذي يشغله المالك والذي بانتظار استبعاده.
- (د) [خُذفت]
- (هـ) عقار مؤجر لمنشأة أخرى بموجب عقد إيجار تمويلي.

١٠ تشتمل بعض العقارات على جزء محتفظ به لكسب إيرادات إيجارية أو لإنماء رأس المال وعلى جزء آخر محتفظ به للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية. فإذا كان من الممكن بيع هذين الجزأين بشكل منفصل (أو تأجيرهما بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي)، فإن المنشأة تحاسب عن هذه الأجزاء بشكل منفصل. وإذا كان من غير الممكن بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل، فإن العقار يُعد عقاراً استثمارياً فقط إذا كان يُحتفظ بجزء غير مهم منه للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية.

١١ في بعض الحالات، تقدم المنشأة خدمات مُعاونة لشاغلي العقار الذي تحتفظ به. وتقوم المنشأة بمعالجة مثل هذا العقار على أنه عقار استثماري إذا كانت الخدمات غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل. ومثال ذلك هو ما يكون عندما يقدم مالك مبنى مكتبي خدمات الأمن والصيانة إلى المستأجرين الذين يشغلون المبنى.

١٢ في حالات أخرى، تكون الخدمات المقدمة مهمة. فعلى سبيل المثال، إذا كانت المنشأة تمتلك فندقاً وتديره، فإن الخدمات المقدمة إلى النزلاء تكون مهمة بالنسبة للترتيب ككل. وبناءً عليه، فإن الفندق الذي يديره المالك يُعد عقاراً يشغله المالك وليس عقاراً استثمارياً.

١٣ قد يصعب تحديد ما إذا كانت الخدمات المُعاونة مهمة جداً إلى حد أن العقار لا يكون مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً. فعلى سبيل المثال، يحيل مالك الفندق أحياناً بعض المسؤوليات إلى أطراف ثالثة بموجب عقد إدارة. وتختلف شروط مثل هذه العقود على نحو واسع. فمن

ناحية، قد يكون مركز المالك، في جوهره، مركز مستثمر سلبي. ومن ناحية أخرى، ربما يكون المالك قد أسند -ببساطة- المهام اليومية إلى جهة خارجية في حين احتفظ هو بالتعرض الجوهرى للتقلبات في التدفقات النقدية المتولدة عن عمليات الفندق.

١٤ ثمة حاجة للاجتهاد عند تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً يُعد عقاراً استثمارياً. وتضع المنشأة ضوابط بحيث تتمكن من ممارسة ذلك الاجتهاد بشكل متسق وفقاً لتعريف العقار الاستثماري ووفقاً للإرشادات ذات العلاقة الواردة في الفقرات ٧-١٣. وتتطلب الفقرة ٧٥ (ج) من المنشأة أن تفصح عن هذه الضوابط عندما يصعب عليها التصنيف.

١٤٤ هناك أيضاً حاجة للاجتهاد عند تحديد ما إذا كان اقتناء العقار الاستثماري يُعد اقتناء أصل أو مجموعة أصول أو يُعد تجميع أعمال يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال". وينبغي الرجوع إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يُعد تجميع أعمال. ويتعلق النقاش الوارد في الفقرات ٧-١٤ من هذا المعيار بما إذا كان العقار يُعد عقاراً يشغله المالك أو عقاراً استثمارياً، أم لا، وليس بتحديد ما إذا كان اقتناء العقار يُعد تجميع أعمال، أم لا، حسب التعريف الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. وإن تحديد ما إذا كانت معاملة معينة تستوفي تعريف تجميع الأعمال حسب التعريف الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣، وتتضمن عقاراً استثمارياً حسب التعريف الوارد في هذا المعيار، يتطلب التطبيق المنفصل لكلا المعيارين.

١٥ في بعض الحالات، تمتلك المنشأة عقاراً يكون مؤجراً لمنشأتها الأم أو منشأة تابعة أخرى، وتشغله تلك المنشآت. ولا يكون العقار مؤهلاً للوصف بأنه عقار استثماري في القوائم المالية الموحدة، لأنه يُعد عقاراً يشغله المالك من منظور المجموعة. ومع ذلك، فمن منظور المنشأة التي تمتلكه، فإن العقار يُعد عقاراً استثمارياً إذا كان يستوفي التعريف الوارد في الفقرة ٥. وبناءً عليه، يقوم المؤجر بمعالجة العقار على أنه عقار استثماري في قوائمه المالية المنفردة.

## الإثبات

- ١٦ يجب إثبات العقار الاستثماري المملوك، على أنه أصل فقط عند تحقق كلا الشرطين الآتيين:
- (أ) أن يكون من المرجح أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالعقار الاستثماري سوف تتدفق إلى المنشأة؛
- (ب) أن يكون من الممكن قياس تكلفة العقار الاستثماري بطريقة يمكن الاعتماد عليها.
- ١٧ تقوم المنشأة، بموجب مبدأ الإثبات هذا، بتقويم جميع تكاليف عقاراتها الاستثمارية حال تحملها. وتشمل هذه التكاليف التكاليف التي تم تحملها ابتداءً لاقتناء العقار الاستثماري والتكاليف التي تم تحملها لاحقاً لإضافة إلى العقار، أو استبدال جزء منه، أو خدمته.
- ١٨ بموجب مبدأ الإثبات الوارد في الفقرة ١٦، لا يجوز للمنشأة أن تثبت تكاليف الخدمة اليومية للعقار الاستثماري ضمن المبلغ الدفترى لمثل هذا العقار. وبدلاً من ذلك، يتم إثبات هذه التكاليف ضمن الربح أو الخسارة حال تحملها. وتكاليف الخدمة اليومية هي بشكل رئيسي تكاليف العمالة والمواد الاستهلاكية، وقد تشمل تكلفة الأجزاء الثانوية. وغالباً ما يوصف الغرض من هذه النفقات بأنه لأجل "إصلاحات وصيانة" العقار.
- ١٩ قد تكون هناك أجزاء من العقارات الاستثمارية تم اقتناؤها من خلال الاستبدال. فعلى سبيل المثال، قد تكون الجدران الداخلية بديلاً للجدران الأصلية. وبموجب مبدأ الإثبات، تثبت المنشأة تكلفة استبدال أي جزء من العقار الاستثماري الموجود حال تحمل تلك التكلفة ضمن المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري، وذلك إذا تم استيفاء ضوابط الإثبات. ويتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى لتلك الأجزاء التي يتم استبدالها وفقاً لمقتضيات إلغاء الإثبات الواردة في هذا المعيار.
- ١١٩ يجب إثبات العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

## القياس عند الإثبات

- ٢٠ يجب قياس العقار الاستثماري المملوك -ابتداءً- بتكلفته. ويجب إدراج تكاليف المعاملة ضمن القياس الأولي.

- ٢١ تشمل تكلفة العقار الاستثماري الذي تم شراؤه على سعر شرائه وأية نفقات أخرى يمكن عزوها إليه بشكل مباشر. وتشمل النفقات التي يمكن عزوها بشكل مباشر إلى العقار، على سبيل المثال، الأتعاب المهنية مقابل الخدمات القانونية وضرائب نقل الملكية وتكاليف المعاملة الأخرى.
- ٢٢ [حُذفت]
- ٢٣ لا تزيد تكلفة العقار الاستثماري بسبب ما يلي:
- (أ) تكاليف بدء التشغيل (ما لم تكن ضرورية لإيصال العقار إلى الحالة اللازمة ليكون قابلاً للتشغيل بالطريقة التي تستهدفها الإدارة)، أو
- (ب) خسائر التشغيل المتكبدة قبل أن يحقق العقار الاستثماري مستوى الإشغال المخطط له، أو
- (ج) المبالغ غير العادية للفاقد من المواد أو العمالة أو الموارد الأخرى التي يتم تحملها عند إنشاء العقار أو تطويره.
- ٢٤ إذا تم تأجيل دفع مقابل العقار الاستثماري، فإن تكلفته تكون هي مُعادل السعر النقدي. ويتم إثبات الفرق بين هذا المبلغ ومجموع المدفوعات على أنه مصروف فائدة على مدى فترة الائتمان.
- ٢٥ [حُذفت]
- ٢٦ [حُذفت]
- ٢٧ قد يُقتنى عقار أو أكثر من العقارات الاستثمارية في مقابل أصل أو أصول غير نقدية، أو مزيج من أصول نقدية وغير نقدية. ويشير النقاش أدناه إلى مُبادلة أصل واحد غير نقدي بآخر، ولكنه ينطبق أيضاً على جميع عمليات التبادل الموضحة في الجملة السابقة. وتُقاس تكلفة مثل هذا العقار الاستثماري بالقيمة العادلة، إلا إذا (أ) كانت معاملة التبادل تفتقر إلى الجوهر التجاري، أو (ب) كان من غير الممكن قياس القيمة العادلة للأصل المُستلم ولا للأصل المتنازل عنه، بطريقة يمكن الاعتماد عليها. ويُقاس بهذه الطريقة الأصل المقتنى حتى إذا لم تستطع المنشأة أن تلغي في الحال إثبات الأصل المتنازل عنه. وإذا لم يُقاس الأصل المقتنى بالقيمة العادلة، فإن تكلفته تقاس بالمبلغ الدفترى للأصل المتنازل عنه.
- ٢٨ تحدد المنشأة ما إذا كان لمعاملة التبادل جوهر تجاري عن طريق النظر في المدى الذي تتوقع أن تتغير به تدفقاتها النقدية المستقبلية نتيجة للمعاملة. ويكون لمعاملة التبادل جوهر تجاري في الحالات الآتية:
- (أ) إذا كانت بنية (أي مخاطر وتوقيت ومبلغ) التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المُستلم تختلف عن بنية التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المنقول، أو
- (ب) إذا كانت القيمة الخاصة بالمنشأة لذلك الجزء من عمليات المنشأة المتأثر بالمعاملة تتغير نتيجة للتبادل،
- (ج) وكان الفرق في (أ) أو (ب) كبيراً بالنسبة للقيمة العادلة للأصول المتبادلة.
- ولغرض تحديد ما إذا كان لمعاملة تبادل جوهر تجاري، فإن القيمة الخاصة بالمنشأة لذلك الجزء من عمليات المنشأة المتأثر بالمعاملة يجب أن تظهر أثر التدفقات النقدية بعد الضرائب. وقد تكون نتائج هذه التحليلات واضحة دون حاجة المنشأة إلى إجراء عمليات حسابية مفصلة.
- ٢٩ تكون القيمة العادلة للأصل قابلة للقياس بطريقة يمكن الاعتماد عليها إذا (أ) لم يكن التقلب في مدى قياسات القيمة العادلة المعقولة لذلك الأصل كبيراً أو (ب) كان من الممكن تقييم احتمالات التقديرات المتنوعة الواقعة ضمن ذلك المدى بشكل معقول وكان من الممكن استخدامها عند قياس القيمة العادلة. وإذا كانت المنشأة قادرة على قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها لأي من الأصل المُستلم أو الأصل المتنازل عنه، فإن القيمة العادلة للأصل المتنازل عنه تُستخدم لقياس التكلفة ما لم تكن القيمة العادلة للأصل المُستلم أكثر وضوحاً.
- ٢٩ يجب قياس العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام ابتداءً بتكلفته وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

## القياس بعد الإثبات

## السياسة المحاسبية

٣٠ مع مراعاة الاستثناء الموضح في الفقرة ٣٢أ، يجب على المنشأة أن تختار إما نموذج القيمة العادلة الوارد في الفقرات ٣٣-٥٥ أو نموذج التكلفة الوارد في الفقرة ٥٦ على أنه سياستها المحاسبية، ويجب عليها أن تطبق تلك السياسة على جميع عقاراتها الاستثمارية.

٣١ ينص المعيار الدولي للمحاسبة ٨ "أساس إعداد القوائم المالية" على أن التغيير الاختياري في السياسة المحاسبية لا يجوز أن يتم إلا إذا كان التغيير تنتج عنه قوائم مالية توفر معلومات يمكن الاعتماد عليها وأكثر ملاءمة عن آثار المعاملات، أو الأحداث أو الظروف الأخرى، على المركز المالي للمنشأة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية. ومن غير المرجح بدرجة كبيرة أن ينتج عن التغيير من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة عرض أكثر ملاءمة<sup>١</sup>.

٣٢ يتطلب هذا المعيار من جميع المنشآت أن تقوم بقياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، إما لغرض القياس (إذا كانت المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة) أو الإفصاح (إذا كانت تستخدم نموذج التكلفة). وتُشجّع المنشأة، ولكن دون إلزام، على قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري على أساس تقويم من قبل مقيّم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري الذي يتم تقويمه.

٣٢أ يجوز للمنشأة أن:

- (أ) تختار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة لجميع العقارات الاستثمارية التي تدعم التزامات تدفع عائداً يرتبط بشكل مباشر بالقيمة العادلة لأصول محددة، أو بالعوائد منها، بما فيها ذلك العقار الاستثماري؛
- (ب) تختار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة لجميع العقارات الاستثمارية الأخرى، بغض النظر عما تم اختياره في البند (أ).

٣٢ب تدير بعض المنشآت، سواءً داخلياً أو خارجياً، صندوقاً استثمارياً يقدم للمستثمرين منافع تحددها الوحدات التي في الصندوق. وبالمثل، تصدر بعض المنشآت عقود تأمين بميزات مشاركة مباشرة، تشمل فيها البنود الأساس عقارات استثمارية. ولأغراض الفقرتين ٣٢أ و ٣٢ب فقط، تشمل عقود التأمين العقود الاستثمارية ذات ميزات المشاركة الاختيارية. ولا تسمح الفقرة ٣٢أ للمنشأة بقياس جزء من العقارات التي يحتفظ بها الصندوق (أو العقارات التي تُعد بنداً أساساً) بالتكلفة وقياس جزء آخر بالقيمة العادلة (انظر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين" لمعرفة معاني المصطلحات المستخدمة في هذه الفقرة والوارد تعريفها في ذلك المعيار).

٣٢ج إذا قامت المنشأة باختيار نموذجين مختلفين للصنفين المذكورين في الفقرة ٣٢أ، فإن مبيعات العقارات الاستثمارية ما بين مجموعات الأصول التي يتم قياسها باستخدام نموذجين مختلفين يجب أن يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويجب إثبات التغير التراكمي في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة. وتبعاً لذلك، فإذا تم بيع عقار استثماري من مجموعة يتم فيها استخدام نموذج القيمة العادلة إلى مجموعة يتم فيها استخدام نموذج التكلفة، فإن القيمة العادلة للعقار في تاريخ البيع تصبح تكلفته المفترضة.

## نموذج القيمة العادلة

٣٣ بعد الإثبات الأولي، يجب على المنشأة التي تختار نموذج القيمة العادلة أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، باستثناء الحالات الموضحة في الفقرة ٥٣.

<sup>١</sup> تم تعديل هذه الفقرة نتيجة لإصدار المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨. ويتم تطبيق هذا التعديل عندما تطبق المنشأة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨. وقد كان نص الفقرة قبل التعديل كما يلي: "ينص المعيار الدولي للمحاسبة ٨ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" على أن التغيير الاختياري في السياسة المحاسبية لا يجوز أن يتم إلا إذا كان التغيير تنتج عنه قوائم مالية توفر معلومات يمكن الاعتماد عليها وأكثر ملاءمة عن آثار المعاملات، أو الأحداث أو الظروف الأخرى، على المركز المالي للمنشأة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية. ومن غير المرجح بدرجة كبيرة أن ينتج عن التغيير من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة عرض أكثر ملاءمة".

- ٣٤ [حُذفت]
- ٣٥ يجب إثبات المكسب أو الخسارة الناشئة عن تغير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري ضمن الربح أو الخسارة للفترة التي ينشأ فيها.
- ٣٩-٣٦ [حُذفت]
- ٤٠ عند قياس القيمة العادلة لعقار استثماري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٣، يجب على المنشأة أن تتأكد من أن القيمة العادلة تعكس، من بين جملة أمور أخرى، دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير عقار استثماري في ظل ظروف السوق الحالية.
- ٤١ عندما يستخدم المستأجر نموذج القيمة العادلة لقياس عقار استثماري مُحْتَظ به على أنه أصل حق استخدام، يجب عليه قياس أصل حق الاستخدام بالقيمة العادلة، وليس العقار محل العقد.
- ٤١ يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ أساس الإثبات الأولي لتكلفة العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وتتطلب الفقرة ٣٣ إعادة قياس العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام، عند الضرورة، بالقيمة العادلة إذا اختارت المنشأة نموذج القيمة العادلة. وعندما تكون دفعات الإيجار وفقاً لمعدلات السوق، فإن القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام عند الاقتناء، بعد طرح جميع دفعات الإيجار المتوقعة (بما في ذلك تلك المتعلقة بالتزامات عقد الإيجار المثبتة)، ينبغي أن تكون صفراً. وبالتالي، فإن إعادة قياس أصل حق الاستخدام بعد أن كان بالتكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ليصبح بالقيمة العادلة وفقاً للفقرة ٣٣ (مع الأخذ في الحسبان المتطلبات الواردة في الفقرة ٥٠) ينبغي ألا ينشأ عنه أي مكسب أو خسارة أولية، ما لم يتم قياس القيمة العادلة في أوقات مختلفة. وهذا قد يحدث عند اختيار تطبيق نموذج القيمة العادلة بعد الإثبات الأولي.
- ٤٧-٤٢ [حُذفت]
- ٤٨ في حالات استثنائية، يوجد دليل واضح عند اقتناء المنشأة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار حالي عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير في استخدامه) على أن التقلب في مدى قياسات القيمة العادلة المعقولة سيكون كبيراً جداً، وأنه من الصعب جداً تقييم احتمالات النواتج المتنوعة، بحيث تنتفي الفائدة من إجراء قياس واحد للقيمة العادلة. وقد يشير هذا إلى أن القيمة العادلة للعقار لن يكون من الممكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها على أساس مستمر (انظر الفقرة ٥٣).
- ٤٩ [حُذفت]
- ٥٠ عند تحديد المبلغ الدفترى لعقار استثماري بموجب نموذج القيمة العادلة، فإن المنشأة لا تحسب مرتين الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول أو التزامات منفصلة. فعلى سبيل المثال:
- (أ) تُعد المعدات مثل المصاعد أو أجهزة التكييف -غالباً- جزءاً لا يتجزأ من المبنى ويتم إدراجها عموماً ضمن القيمة العادلة للعقار الاستثماري، بدلاً من إثباتها بشكل منفصل على أنها عقارات وآلات ومعدات.
- (ب) إذا تم تأجير مكتب على أساس أنه مؤثث، فإن القيمة العادلة للمكتب تشمل عموماً القيمة العادلة للأثاث، لأن دخل الإيجار يتعلق بالمكتب المؤثث. وعندما يتم إدراج الأثاث ضمن القيمة العادلة للعقار الاستثماري، فإن المنشأة لا تثبت ذلك الأثاث على أنه أصل منفصل.
- (ج) لا تشمل القيمة العادلة للعقار الاستثماري دخل الإيجار التشغيلي المدفوع مقدماً أو المستحق، لأن المنشأة تقوم بإثباته على أنه التزام أو أصل منفصل.
- (د) تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام التدفقات النقدية المتوقعة (بما في ذلك دفعات الإيجار المتغيرة المتوقعة أن تصبح واجبة السداد). ومن ثم، فإذا كان التقويم الذي تم الحصول عليه لعقار هو بالصافي بعد طرح جميع المدفوعات المتوقعة أن تتم، فسيكون من الضروري إعادة إضافة أي التزام مثبت لعقد الإيجار، للوصول إلى المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري باستخدام نموذج القيمة العادلة.
- ٥١ [حُذفت]

٥٢ في بعض الحالات، تتوقع المنشأة أن القيمة الحالية لمدفوعاتها المتعلقة بعقار استثماري (بخلاف المدفوعات الأخرى المتعلقة بالالتزامات المثبتة) سوف تزيد عن القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات العلاقة. وتطبق المنشأة المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" لتحديد ما إذا كان عليها أن تثبت التزاماً، وإذا كان عليها ذلك، فكيف ستقيس الالتزام.

### عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها

٥٣ هناك افتراض يمكن دحضه بأن المنشأة تستطيع قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بطريقة يمكن الاعتماد عليها على أساس مستمر. وبالرغم من ذلك، ففي حالات استثنائية، توجد أدلة واضحة عند اقتناء المنشأة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار قائم عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير استخدامه) على عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بطريقة يمكن الاعتماد عليها على أساس مستمر. وينشأ هذا فقط عندما يكون سوق العقارات المماثلة غير نشط (مثل وجود معاملات حديثة قليلة أو أن عروض الأسعار ليست حالية أو أن أسعار المعاملات المرصودة تشير إلى أن البائع قد اضطر للبيع) مع عدم توفر قياسات بديلة يمكن الاعتماد عليها للقيمة العادلة (على سبيل المثال، استناداً إلى توقعات التدفقات النقدية المخصومة). وإذا قررت المنشأة أن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها ولكنها تتوقع أنه سيتمكن قياس القيمة العادلة للعقار بطريقة يمكن الاعتماد عليها عند الانتهاء من الإنشاء، فيجب عليها أن تقيس ذلك العقار الاستثماري قيد الإنشاء بالتكلفة إلى أن يصبح من الممكن قياس قيمته العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها أو إلى أن يتم الانتهاء من الإنشاء (أيها أسبق). وإذا قررت المنشأة أن القيمة العادلة لعقار استثماري (بخلاف عقار قيد الإنشاء) لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها على أساس مستمر، فيجب على المنشأة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام نموذج التكلفة الوارد في المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ للعقار الاستثماري المملوك أو وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. ويجب افتراض القيمة المتبقية للعقار الاستثماري بأنها صفر. ويجب على المنشأة الاستمرار في تطبيق المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ إلى حين استبعاد العقار الاستثماري.

١٥٣ فور أن تصبح المنشأة قادرة على أن تقيس -بطريقة يمكن الاعتماد عليها- القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء كان يُقاس في السابق بالتكلفة، يجب عليها أن تقيس ذلك العقار بقيمته العادلة. وفور الانتهاء من إنشاء ذلك العقار، يُفترض أن القيمة العادلة يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها. وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فوفقاً للفقرة ٥٣، يجب أن تتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ للأصول المملوكة أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام.

٥٣ب يمكن دحض الافتراض بأن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها فقط عند الإثبات الأولي. وقد لا تخلص المنشأة، التي قامت بقياس عقار استثماري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة، إلى أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري المكتمل لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها.

٥٤ في الحالات الاستثنائية التي تضطر فيها المنشأة، للسبب المبين في الفقرة ٥٣، إلى أن تقيس عقاراً استثمارياً باستخدام نموذج التكلفة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فإنها تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى، بما في ذلك العقار الاستثماري قيد الإنشاء، بالقيمة العادلة. وفي هذه الحالات، يجب على المنشأة أن تستمر في المحاسبة عن كل من العقارات المتبقية باستخدام نموذج القيمة العادلة، رغم أنها قد تستخدم نموذج التكلفة لعقار استثماري واحد.

٥٥ إذا قامت المنشأة سابقاً بقياس عقار استثماري بالقيمة العادلة، فيجب عليها أن تستمر في قياس العقار بالقيمة العادلة إلى حين استبعاده (أو إلى أن يصبح العقار عقاراً يشغله المالك أو إلى أن تبدأ المنشأة في تطوير العقار لبيعه لاحقاً في السياق العادي للأعمال) حتى ولو أصبحت معاملات السوق المماثلة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق غير متاحة بسهولة.

### نموذج التكلفة

٥٦ بعد الإثبات الأولي، يجب على المنشأة التي تختار نموذج التكلفة أن تقيس عقارها الاستثماري:

- (أ) وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة"، إذا استوفى الضوابط ليُصنّف على أنه محتفظ به للبيع (أو تم تضمينه ضمن مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع)؛
- (ب) وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ إذا كان محتفظ به بواسطة مستأجر على أنه أصل حق استخدام وليس محتفظ به للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٥؛
- (ج) وفقاً للمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ لنموذج التكلفة في جميع الحالات الأخرى.

## التحويلات

- ٥٧ يجب على المنشأة أن تحول العقار إلى عقار استثماري، أو تنفي عنه هذه الصفة، فقط عندما يحدث تغيير في استخدامه. ويحدث التغيير في الاستخدام عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري أو يتوقف عن استيفائه. ويكون هناك دليل على تغيير الاستخدام. ولا تعد نية الإدارة على تغيير استخدام العقار، بمفردها، دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام. ومن الأمثلة الدالة على حدوث تغيير في الاستخدام ما يلي:
- (أ) بدء شغل المالك للعقار، أو البدء في تطوير العقار بغية أن يشغله المالك، فعندئذ يتم تحويل العقار من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك؛
- (ب) بدء التطوير بغية البيع، فعندئذ يتم تحويل العقار من عقار استثماري إلى مخزون؛
- (ج) انتهاء شغل المالك للعقار، فعندئذ يتم تحويل العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري؛
- (د) نشأة عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر، فعندئذ يتم تحويل العقار من مخزون إلى عقار استثماري.
- (هـ) [حُدفت]
- ٥٨ عندما تقرر المنشأة استبعاد عقار استثماري دون تطويره، فإنها تستمر في معالجة العقار على أنه عقار استثماري إلى حين إلغاء إثباته (حذفه من قائمة المركز المالي) ولا تعيد تصنيفه على أنه مخزون. وبالمثل، إذا بدأت المنشأة في إعادة تطوير عقار استثماري حالي لغرض الاستمرار في استخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري، فإن العقار يظل عقاراً استثمارياً ولا يتم إعادة تصنيفه على أنه عقار يشغله المالك أثناء إعادة التطوير.
- ٥٩ تنطبق الفقرات ٦٠-٦٥ على قضايا الإثبات والقياس التي تنشأ عندما تستخدم المنشأة نموذج القيمة العادلة لعقار استثماري. وعندما تستخدم المنشأة نموذج التكلفة، فإن التحويلات بين أصناف عقار استثماري وعقار يشغله المالك والمخزون لا تغير المبلغ الدفترى للعقار المحول ولا تغير تكلفة ذلك العقار لأغراض القياس أو الإفصاح.
- ٦٠ للتحويل من عقار استثماري مسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو مخزون، فإن التكلفة المفترضة للعقار لأجل المحاسبة عنه لاحقاً وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ أو المعيار الدولي للمحاسبة ٢ يجب أن تكون قيمته العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام.
- ٦١ إذا أصبح عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن المنشأة يجب عليها أن تطبق المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ للعقار المملوك والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للعقار الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام حتى تاريخ تغيير الاستخدام. ويجب على المنشأة أن تعالج أي فرق في ذلك التاريخ بين المبلغ الدفترى للعقار وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقويم وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦.
- ٦٢ حتى ذلك التاريخ الذي يصبح فيه عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً يتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن المنشأة تقوم بإهلاك العقار (أو أصل حق الاستخدام) وتثبت أية خسائر هبوط تكون قد حدثت. وتعالج المنشأة أي فرق في ذلك التاريخ بين المبلغ الدفترى للعقار وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقويم وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٦. وبعبارة أخرى:

(أ) يتم إثبات أي انخفاض ناتج في المبلغ الدفترى للعقار ضمن الربح أو الخسارة. وبالرغم من ذلك، ففي حالة وجود مبلغ مدرج ضمن فائض إعادة التقويم لذلك العقار، فإن الانخفاض يتم إثباته ضمن الدخل الشامل الآخر، ويُخفّض به فائض إعادة التقويم ضمن حقوق الملكية.

(ب) تتم معالجة أية زيادة ناتجة في المبلغ الدفترى كما يلي:

(١) يتم إثبات الزيادة ضمن الربح أو الخسارة طالما أن الزيادة تعكس خسارة هبوط سابقة في قيمة ذلك العقار. ولا يزيد المبلغ الذي يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة عن المبلغ اللازم لإعادة المبلغ الدفترى إلى المبلغ الدفترى الذي كان سيتم تحديده (بالصافي بعد طرح الإهلاك) فيما لو لم يتم إثبات أية خسارة هبوط.

(٢) يتم إثبات أي جزء متبقٍ من الزيادة ضمن الدخل الشامل الآخر ويزداد به فائض إعادة التقويم ضمن حقوق الملكية. وعند استبعاد العقار الاستثماري لاحقاً، يجوز تحويل فائض إعادة التقويم الذي تم إدراجه ضمن حقوق الملكية إلى الأرباح المبقاة. ولا يتم التحويل من فائض إعادة التقويم إلى الأرباح المبقاة من خلال الربح أو الخسارة.

٦٣ للتحويل من مخزون إلى عقار استثماري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، يجب إثبات أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ ومبلغه الدفترى السابق ضمن الربح أو الخسارة.

٦٤ تتفق معالجة التحويلات من مخزون إلى عقار استثماري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة مع معالجة مبيعات المخزون.

٦٥ عندما تنتهي المنشأة من إنشاء أو تطوير عقار استثماري قامت بإنشائه بنفسها وسيتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ ومبلغه الدفترى السابق يجب إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

## الاستبعادات

٦٦ يجب إلغاء إثبات العقار الاستثماري (حذفه من قائمة المركز المالي) عند استبعاده أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بشكل دائم من الاستخدام ولا يُتوقع تحصيل منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده.

٦٧ قد يتم استبعاد عقار استثماري عن طريق البيع أو عن طريق الدخول في عقد إيجار تمويلي. ويكون تاريخ استبعاد العقار الاستثماري المباع هو التاريخ الذي يكتسب فيه المستلم السيطرة على العقار الاستثماري وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد موعد الوفاء بواجب الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. وينطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على الاستبعاد الذي يتم من خلال الدخول في عقد إيجار تمويلي وعلى البيع وإعادة الاستئجار.

٦٨ إذا قامت المنشأة بإثبات تكلفة بديل لجزء من عقار استثماري ضمن المبلغ الدفترى للأصل، وفقاً لمبدأ الإثبات الوارد في الفقرة ١٦، فإنها تلغي إثبات المبلغ الدفترى للجزء المُستبدل. وفيما يخص العقار الاستثماري المحاسب عنه باستخدام نموذج التكلفة، قد لا يكون الجزء المُستبدل جزءاً تم إهلاكه بشكل منفصل. وإذا لم يكن من الممكن عملياً للمنشأة أن تحدد المبلغ الدفترى للجزء المُستبدل، فيجوز لها أن تستخدم تكلفة البديل على أنها مؤشر لما كانت عليه تكلفة الجزء المُستبدل في وقت اقتنائه أو إنشائه. وبموجب نموذج القيمة العادلة، قد تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري -بالفعل- أن الجزء الذي سيتم استبداله قد فقد قيمته. وفي حالات أخرى، قد يكون من الصعب معرفة القدر الذي ينبغي أن تُخفّض به القيمة العادلة للجزء الذي يجري استبداله. ومن بدائل تخفيض القيمة العادلة للجزء المُستبدل، عندما لا يكون من الممكن عملياً القيام بذلك، أن يتم إدراج تكلفة الجزء البديل ضمن المبلغ الدفترى للأصل ثم يتم إعادة تقييم القيمة العادلة، على النحو الذي سيكون مطلوباً للإضافات التي لا تنطوي على استبدال.

٦٩ يجب تحديد المكاسب أو الخسائر الناشئة عن استبعاد العقار الاستثماري أو سحبه من الخدمة على أنها الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والمبلغ الدفترى للأصل، ويجب إثباتها ضمن الربح أو الخسارة (ما لم يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ خلاف ذلك عند البيع وإعادة الاستئجار) في فترة السحب من الخدمة أو الاستبعاد.

٧٠ يتم تحديد مبلغ العوض، الذي سيتم إدراجه ضمن المكسب أو الخسارة الناشئة عن إلغاء إثبات عقار استثماري، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في الفقرات ٤٧-٧٢ من المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. ويجب المحاسبة عن التغييرات اللاحقة التي تطرأ على المبلغ

- المقدر للعرض المدرج ضمن المكسب أو الخسارة وفقاً للمتطلبات الخاصة بالتغيرات في سعر المعاملة، الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.
- ٧١ تطبق المنشأة المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧ أو معايير أخرى، بحسب ما هو مناسب، على أي التزامات تبقى عليها بعد استبعاد العقار الاستثماري.
- ٧٢ يجب إثبات التعويض المستلم من أطراف ثالثة مقابل العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تم فقده أو تم التنازل عنه، ضمن الربح أو الخسارة عندما يصبح التعويض مستحق التحصيل.
- ٧٣ إن الهبوط في قيمة عقار استثماري أو خسائره، والمطالبات بالتعويض أو مدفوعات التعويض ذات العلاقة المستلمة من أطراف ثالثة، وأي شراء أو إنشاء لاحق لأصول بديلة، هي أحداث اقتصادية منفصلة وتتم المحاسبة عنها بشكل منفصل كما يلي:
- (أ) يتم إثبات الهبوط في قيمة العقار الاستثماري وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ٣٦؛
- (ب) يتم إثبات استبعادات العقار الاستثماري أو سحبه من الخدمة وفقاً للفقرات ٦٦-٧١ من هذا المعيار؛
- (ج) يتم إثبات التعويض من أطراف ثالثة مقابل العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تم فقده أو تم التنازل عنه، ضمن الربح أو الخسارة عندما يصبح التعويض مستحق التحصيل؛
- (د) يتم تحديد تكلفة الأصول التي تمت إعادتها لما كانت عليه أو تم شراؤها أو تم إنشائها على أنها بدائل وفقاً للفقرات ٢٠-٢٩ من هذا المعيار.

## الإفصاح

## نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة

- ٧٤ تنطبق الإفصاحات أدناه بالإضافة إلى تلك الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، يقدم مالك العقار الاستثماري الإفصاحات التي يقدمها المؤجر عن عقود الإيجار التي يكون قد دخل فيها. ويقدم المستأجر الذي يحتفظ بعقار استثماري على أنه أصل حق استخدام إفصاحات المستأجر التي يتطلبها المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ وإفصاحات المؤجر التي يتطلبها المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لأي عقود إيجار تشغيلي يكون قد دخل فيها.
- ٧٥ يجب على المنشأة أن تفصح عما يلي:
- (أ) ما إذا كانت تطبق نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة.
- (ب) [حُدفت]
- (ج) عندما يصعب التصنيف (انظر الفقرة ١٤): الضوابط التي تستخدمها المنشأة لتمييز العقار الاستثماري عن العقار الذي يشغله المالك وعن العقار المُحتفظ به للبيع في السياق العادي للأعمال.
- (د) [حُدفت]
- (هـ) مدى استناد القيمة العادلة للعقار الاستثماري (المقيسة أو المفصح عنها في القوائم المالية) إلى تقويم مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري الذي يجري تقويمه. وفي حال عدم وجود مثل هذا التقويم، فيجب الإفصاح عن تلك الحقيقة.
- (و) المبالغ التي تم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة لما يلي:
- (١) دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية؛
- (٢) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك الإصلاحات والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي تولد عنها دخل إيجار خلال الفترة؛

- (٣) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك الإصلاحات والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي لم يتولد عنها دخل إيجار خلال الفترة؛
- (٤) التغير التراكمي في القيمة العادلة، الذي تم إثباته ضمن الربح أو الخسارة، عند بيع عقار استثماري من مجموعة أصول يتم فيها استخدام نموذج التكلفة إلى مجموعة يتم فيها استخدام نموذج القيمة العادلة (انظر الفقرة ٣٢ ج).
- (ز) وجود قيود على قابلية تحقق العقار الاستثماري أو على تحويل الدخل ومتحصلات الاستبعاد، ومبالغ تلك القيود.
- (ح) الواجبات التعاقدية لشراء عقار استثماري أو إنشائه أو تطويره، أو فيما يخص أعمال الإصلاح أو الصيانة أو التحسين.

#### نموذج القيمة العادلة

- ٧٦ بالإضافة إلى الإفصاحات التي تتطلبها الفقرة ٧٥، يجب على المنشأة التي تطبق نموذج القيمة العادلة الوارد في الفقرات ٣٣-٥٥ الإفصاح عن مطابقة بين المبالغ الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها، بحيث تُظهر ما يلي:
- (أ) الإضافات، بحيث تفصح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن عمليات اقتناء وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها ضمن المبلغ الدفترى للأصل؛
- (ب) الإضافات الناتجة عن عمليات اقتناء من خلال تجميع أعمال؛
- (ج) الأصول المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع أو المدرجة ضمن مجموعة استبعاد مصنفة على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٥، والاستبعادات الأخرى؛
- (د) صافي المكاسب أو الخسائر من تعديلات القيمة العادلة؛
- (هـ) صافي فروقات أسعار الصرف الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالمنشأة المعدة للتقرير؛
- (و) التحويلات إلى ومن صنف المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛
- (ز) التغييرات الأخرى.
- ٧٧ عندما يتم تعديل تقويم تم الحصول عليه لعقار استثماري -بشكل جوهري- لغرض القوائم المالية، على سبيل المثال، لتجنب ازدواجية احتساب الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول والالتزامات منفصلة كما هو موضح في الفقرة ٥٠، يجب على المنشأة أن تفصح عن مطابقة بين التقويم الذي تم الحصول عليه والتقويم المعدل الذي تم تضمينه في القوائم المالية، وأن تظهر بشكل منفصل المبلغ المجمع لأية التزامات مثبتة لعقود الإيجار تكون قد تمت إعادة إضافتها، وأية تعديلات مهمة أخرى.
- ٧٨ في الحالات الاستثنائية المشار إليها في الفقرة ٥٣، عندما تقوم المنشأة بقياس عقار استثماري باستخدام نموذج التكلفة الوارد في المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ أو وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فإن المطابقة المطلوبة بموجب الفقرة ٧٦ يجب أن تفصح عن المبالغ المتعلقة بذلك العقار الاستثماري بشكل منفصل عن المبالغ المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الأخرى. وإضافة لذلك، يجب على المنشأة الإفصاح عما يلي:
- (أ) وصف للعقار الاستثماري؛
- (ب) توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها؛
- (ج) إذا كان ذلك ممكناً، مدى التقديرات التي من المرجح بدرجة كبيرة أن تقع ضمنها القيمة العادلة؛
- (د) عند استبعاد عقار استثماري غير مسجل بالقيمة العادلة:
- (١) حقيقة أن المنشأة قد استبعدت عقاراً استثمارياً غير مسجل بالقيمة العادلة؛
- (٢) المبلغ الدفترى لذلك العقار الاستثماري في وقت البيع؛

(٣) مبلغ المكسب أو الخسارة الذي تم إثباته.

### نموذج التكلفة

٧٩ بالإضافة إلى الإفصاحات التي تتطلبها الفقرة ٧٥، يجب على المنشأة التي تطبق نموذج التكلفة الوارد في الفقرة ٥٦ الإفصاح عما يلي:

- (أ) طرق الإهلاك المستخدمة؛
- (ب) الأعمار الإنتاجية أو معدلات الإهلاك المستخدمة؛
- (ج) إجمالي المبلغ الدفترى والإهلاك المتراكم (مجموعاً مع خسائر الهبوط المتراكمة) في بداية الفترة ونهايتها؛
- (د) مطابقة للمبلغ الدفترى للعقار الاستثماري في بداية الفترة ونهايتها، بحيث تُظهر ما يلي:
  - (١) الإضافات، بحيث تفصح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن عمليات اقتناء وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها على أنها أصل؛
  - (٢) الإضافات الناتجة عن عمليات اقتناء من خلال تجميع أعمال؛
  - (٣) الأصول التي تم تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع أو التي تم إدراجها ضمن مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٥ والاستبعادات الأخرى؛
  - (٤) الإهلاك؛
  - (٥) مبلغ خسائر الهبوط التي تم إثباتها، ومبلغ خسائر الهبوط التي تم عكسها، خلال الفترة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ٣٦؛
  - (٦) صافي فروقات أسعار الصرف الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالمنشأة المعدة للتقرير؛
  - (٧) التحويلات إلى ومن صنفى المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛
  - (٨) التغييرات الأخرى.
- (هـ) القيمة العادلة للعقار الاستثماري. وفي الحالات الاستثنائية الموضحة في الفقرة ٥٣، عندما لا تستطيع المنشأة قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بطريقة يمكن الاعتماد عليها، فإنه يجب عليها الإفصاح عما يلي:
  - (١) وصف للعقار الاستثماري؛
  - (٢) توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها؛
  - (٣) إذا كان ذلك ممكناً، مدى التقديرات التي من المرجح بدرجة كبيرة أن تقع ضمنها القيمة العادلة.

## أحكام التحول

### نموذج القيمة العادلة

- ٨٠ يجب على المنشأة، التي طبقت سابقاً المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ (٢٠٠٠) وتختار للمرة الأولى أن تصنف وتحاسب عن بعض أو جميع الحصص العقارية المؤهلة المُحتفظ بها بموجب عقود إيجار تشغيلي على أنها عقار استثماري، أن تثبت أثر ذلك الاختيار على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة للفترة التي يتم فيها الاختيار لأول مرة. وإضافة لذلك:
- (أ) إذا كانت المنشأة قد قامت سابقاً بالإفصاح للعموم (في القوائم المالية أو بطريقة أخرى) عن القيمة العادلة لتلك الحصص العقارية في فترات سابقة (مقيسة على أساس يستوفي تعريف القيمة العادلة الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣)، فإن المنشأة تُشجّع، ولكن دون إلزام، على أن:

(١) تعدل الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة لأسبق فترة معروضة أفصح لها عن مثل تلك القيمة العادلة للعموم؛

(٢) تعيد عرض معلومات المقارنة لتلك الفترات؛

(ب) إذا لم تكن المنشأة قد قامت سابقاً بالإفصاح للعموم عن المعلومات الموضحة في البند (أ)، فلا يجوز لها أن تعيد عرض معلومات المقارنة ويجب عليها أن تفصح عن تلك الحقيقة.

٨١ يتطلب هذا المعيار معالجة مختلفة عن تلك التي يتطلبها المعيار الدولي للمحاسبة ٨. حيث يتطلب المعيار الدولي للمحاسبة ٨ أن يتم إعادة عرض معلومات المقارنة ما لم يكن من غير الممكن عملياً إعادة مثل هذا العرض.

٨٢ عندما تطبق المنشأة هذا المعيار للمرة الأولى، فإن تعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة يشمل إعادة تصنيف أي مبلغ محتفظ به في فائض إعادة التقييم للعقار الاستثماري.

### نموذج التكلفة

٨٣ ينطبق المعيار الدولي للمحاسبة ٨ على أي تغيير في السياسات المحاسبية يتم إجراؤه عندما تطبق المنشأة هذا المعيار لأول مرة وتختار استخدام نموذج التكلفة. ويشمل أثر التغيير في السياسات المحاسبية إعادة تصنيف أي مبلغ محتفظ به في فائض إعادة التقييم للعقار الاستثماري.

٨٤ يجب أن تُطبّق بأثر مستقبلي على المعاملات المستقبلية فقط متطلبات الفقرات ٢٧-٢٩ التي تتعلق بالقياس الأولي للعقار الاستثماري الذي يتم اقتناؤه في معاملة لتبادل الأصول.

### تجميع الأعمال

٨٤ أضافت "التحسينات السنوية دورة ٢٠١١-٢٠١٣"، الصادرة في ديسمبر ٢٠١٣، الفقرة ١٤ وعنواناً قبل الفقرة ٦. ويجب على المنشأة أن تطبق ذلك التعديل بأثر مستقبلي لعمليات اقتناء العقارات الاستثمارية وذلك من بداية أول فترة تطبق لها ذلك التعديل. وبالتالي، فإنه لا يجوز تعديل المحاسبة عن عمليات اقتناء العقارات الاستثمارية التي تمت في الفترات السابقة. وبالرغم من ذلك، فإنه يجوز للمنشأة أن تختار تطبيق التعديل على عمليات فردية من عمليات اقتناء العقارات الاستثمارية التي تكون قد حدثت قبل بداية أول فترة سنوية تقع في تاريخ السريان أو بعده فقط إذا كانت المعلومات اللازمة لتطبيق التعديل على تلك المعاملات السابقة متاحة للمنشأة.

### المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

٨٤ ب يجب على المنشأة التي تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، والتعديلات المتعلقة به على هذا المعيار، لأول مرة أن تطبق متطلبات التحول الواردة في الملحق ج من المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على عقاراتها الاستثمارية المحتفظ بها على أنها أصل حق استخدام.

### تحويلات العقارات الاستثمارية

٨٤ ج عدل الإصدار "تحويلات العقارات الاستثمارية" (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠)، الصادر في ديسمبر ٢٠١٦، الفقرتين ٥٧ و٥٨. ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات على التغييرات في الاستخدام التي تحدث في بداية فترة التقرير السنوية، أو بعدها، التي تطبق فيها المنشأة لأول مرة هذه التعديلات (تاريخ التطبيق الأولي). وفي تاريخ التطبيق الأولي، يجب على المنشأة أن تعيد تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ وتقوم، عند الاقتضاء، بإعادة تصنيف العقار بتطبيق الفقرات ٧-١٤ لتعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ.

٨٤ د على الرغم من متطلبات الفقرة ٨٤ ج، لا يُسمح للمنشأة أن تطبق التعديلات على الفقرتين ٥٧ و٥٨ بأثر رجعي وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ٨ إلا إذا كان ذلك ممكناً بدون استخدام الإدراك المتأخر.

٨٤ هـ إذا قامت المنشأة وفقاً للفقرة ٨٤ ج بإعادة تصنيف العقار في تاريخ التطبيق الأولي، فيجب عليها:

- (i) المحاسبة عن إعادة التصنيف بتطبيق المتطلبات الواردة في الفقرات ٥٩-٦٤. وعند تطبيقها للفقرات ٥٩-٦٤، يجب عليها:
- (١) قراءة أية إشارة إلى تاريخ التغيير في الاستخدام على أنه تاريخ التطبيق الأولي؛
- (٢) إثبات أي مبلغ كان سيتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة وفقاً للفقرات ٥٩-٦٤ باعتباره تعديلاً على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة في تاريخ التطبيق الأولي.
- (ب) الإفصاح عن المبلغ المعاد تصنيفه إلى العقارات الاستثمارية أو منها وفقاً للفقرة ٨٤ج. ويجب على المنشأة أن تفصح عن تلك المبالغ المعاد تصنيفها على أنها جزء من مطابقة المبلغ الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها حسبما هو مطلوب بموجب الفقرتين ٧٦ و ٧٩.

## تاريخ السريان

- ٨٥ يجب على المنشأة أن تطبق هذا المعيار للمعيار للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٠٥ أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجّع على التطبيق الأسبق. وإذا قامت المنشأة بتطبيق هذا المعيار لفترة تبدأ قبل ١ يناير ٢٠٠٥، فيجب عليها أن تفصح عن تلك الحقيقة.
- أ٨٥ عدل المعيار الدولي للمحاسبة ١ "عرض القوائم المالية" (المنقح في ٢٠٠٧) المصطلحات المستخدمة في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي. وإضافة لذلك، فقد عدل الفقرة ٦٢. ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٠٩ أو بعد ذلك التاريخ. وإذا قامت المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للمحاسبة ١ (المنقح في ٢٠٠٧) لفترة أسبق، فيجب تطبيق التعديلات لتلك الفترة الأسبق.<sup>٢</sup>
- ب٨٥ عدلت "التحسينات على المعايير الدولية للتقرير المالي"، الصادرة في مايو ٢٠٠٨، الفقرات ٨، ٩، ٤٨، ٥٣، ٥٤ و ٥٧، وحذفت الفقرة ٢٢، وأضافت الفقرتين ٥٣ وأ ٥٣ب. ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات بأثر مستقبلي للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٠٩ أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح للمنشأة بأن تطبق التعديلات على العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء ابتداءً من أي تاريخ قبل ١ يناير ٢٠٠٩ شريطة أن يكون قد تم قياس القيم العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء في تلك التواريخ. ويُسمح بالتطبيق الأسبق. وإذا قامت المنشأة بتطبيق التعديلات لفترة أسبق، فيجب عليها أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق في نفس الوقت التعديلات على الفقرتين ٥ و ٨١أ من المعيار الدولي للمحاسبة ١٦ "العقارات والآلات والمعدات".
- ج٨٥ عدل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣، الصادر في مايو ٢٠١١، تعريف القيمة العادلة الوارد في الفقرة ٥، وعدّل الفقرات ٢٦، ٢٩، ٣٢، ٤٠، ٤٨، ٥٣، ٥٣ب، ٧٨-٨٠، ٨٥ب، وحذف الفقرات ٣٦-٣٩، ٤٢-٤٧، ٤٩، ٥١ و ٧٥د). ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات عندما تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣.
- د٨٥ أضافت "التحسينات السنوية دورة ٢٠١١-٢٠١٣"، الصادرة في ديسمبر ٢٠١٣، عناوين قبل الفقرة ٦ وبعد الفقرة ٨٤ وأضافت الفقرتين ١١٤ وأ ٨٤أ. ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يوليو ٢٠١٤ أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأسبق. وإذا قامت المنشأة بتطبيق تلك التعديلات لفترة أسبق، فيجب عليها أن تفصح عن تلك الحقيقة.
- ه٨٥ عدل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء"، الصادر في مايو ٢٠١٤، الفقرات ٣(ب)، ٩، ٦٧، ٧٠. ويجب على المنشأة تطبيق تلك التعديلات عندما تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.
- و٨٥ عدّل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، الصادر في يناير ٢٠١٦، نطاق المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ عن طريق تعريف العقار الاستثماري ليشمل كلاً من العقار الاستثماري المملوك والعقار الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وعدّل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ الفقرات ٥، ٧، ٨، ٩، ١٦، ٢٠، ٣٠، ٤١، ٥٠، ٥٣، ٥٣أ، ٥٤، ٥٦، ٦٠، ٦١، ٦٢، ٦٧، ٦٩، ٧٤، ٧٥، ٧٧، ٧٨ وأضاف الفقرات ١١٩، ١٢٩، ١٤٠، ٨٤ب والعناوين المرتبطة بها وحذف الفقرات ٣، ٦، ٢٥، ٢٦، ٣٤. ويجب على المنشأة تطبيق تلك التعديلات عندما تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

<sup>٢</sup> في أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" ونقل هذه المتطلبات من المعيار الدولي للمحاسبة ١ "عرض القوائم المالية" إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

- ٨٥ز عدل الإصدار "تحويلات العقارات الاستثمارية" (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠)، الصادر في ديسمبر ٢٠١٦، الفقرتين ٥٧ و٥٨، وأضاف الفقرات ٨٤ج-٨٤هـ ويجب على المنشأة أن تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ. ويسمح بالتطبيق الأسبق. وإذا طبقت المنشأة تلك التعديلات لفترة أسبق، فيجب عليها أن تفصح عن تلك الحقيقة.
- ٨٥ح عدل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧، الصادر في مايو ٢٠١٧، الفقرة ٣٢ب. ويجب على المنشأة تطبيق ذلك التعديل عندما تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧.
- ٨٥ط عدّل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، الصادر في أبريل ٢٠٢٤، الفقرة ٣١. ويجب على المنشأة تطبيق تلك التعديلات عندما تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

## سحب المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ (٢٠٠٠)

- ٨٦ يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للمحاسبة ٤٠ "العقارات الاستثمارية" (الصادر في عام ٢٠٠٠).

<sup>٣</sup> تم إضافة هذه الفقرة نتيجة لإصدار المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.