

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

الاستثمار العقاري



صورة الكراسة الإلكترونية لإصدار هذا المبدأ
المطابع الأميرية

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

المحتويات

١	هدف المعيار
٢ - ٤	نطاق المعيار
٥ - ١٥	تعريفات
١٦ - ١٩	الاعتراف
٢٠ - ٢٩	١١ قياس عند الاعتراف الأولي
٣٠ - ٥٦	الذبح عند الاعتراف الأولي
٣٠	السياسات المالية
٣٢	الإفصاح عن القيمة
٣٣-٥٥	نموذج القيمة العادلة
٥٦	نموذج التكلفة
٥٧-٦٥	التحويلات
٦٦ - ٧٣	الإستبعادات
٧٤ - ٧٩	الإفصاح
٧٤	ملفافة
٧٥	الفصاح

معيار المحاسبة المصري رام (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٧٨ - ٧٦

نموذج القيمة العادلة

٧٩

نموذج التكلفة

٨٢-٨٠

تاريخ السريان والقواعد الانتقالية



الجمهورية العربية السورية
مجلس المحاسبة
القطر

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

الاستثمار العقاري

هدف المعيار

١- يهدف هذا المعيار إلى وصف المعالجة المحاسبية للاستثمارات العقارية والإصاحبات المطلوبة بشأنها.

نطاق المعيار

٢- يطبق هذا المعيار على الاعتراف والقياس والإفصاح عن الاستثمارات العقارية.

٣- ملغاة

١- لا يطبق هذا المعيار على:

- (أ) ول الحوية المرتبطة بالنشاط الزراعي (راجع معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة).
 و (ب) "رقى "تعدين والتقيب واستخراج المعادن مثل البترول والغازات الطبيعية وغيرها من الموارد غير المتجددة".

تعريفات

٥- تستخدم المصطلحات الآتية في هذا المعيار بالمعنى المذكور قريب كل منها:

القيمة الدفترية: هي القيمة التي "ع" به' الأصل في قائمة المركز المالي.

التكلفة: هي مبلغ النقدية أو ما في حد "ا" مدفوعة أو القيمة العادلة لمدفوعات أخرى قدمت من أجل الحصول على الأصل من أجل إقتنائه أو إنشائه أو القيمة التي تنسب لهذا الأصل عند الاعتراف الاولى طبقاً للشروط المحددة لمعيار آخر من معايير المحاسبة المصرية رقم (٣٩) المدفوعات المبنية على أسهم.

القيمة العادلة: هي السعر الذي يتم استلامه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين

المشاركين في السوق في تاريخ القياس) أنظر معيار المحاسبة المصري رقم (٥:)).

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

الاستثمارات العقارية: هي عقارات (أراضي أو مباني - أو جزء من مبنى - أو كليهما) محتفظ بها من المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق انتفاع لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست:

(أ) للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية

أو (ب) للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.

العقارات المشغولة بمعرفة المالك: هي عقارات محتفظ بها من المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق انتفاع للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية.

٦- ملغاة.

٧- يحتفظ بالاستثمارات العقارية لتحقيق إما إيجاراً أو ارتفاعاً في قيمتها أو كليهما، ولهذا فإن الاستثمارات التي تولد تدفقات نقدية مستقلة بدرجة كبيرة عن الأصول الأخرى للمنشأة مما يميز الاستثمارات العقارية عن عقارات التي يشغلها المالك، أو إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار لأغراض الإدارة) فإب- هذه التدفقات نقدية لا ترجع فقط للعقار ولكن أيضاً للأصول الأخرى المستخدمة في الإنتاج أو مراحل التوريد. يعالج معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة على الأصول التي يشغلها المالك ويطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "تقوؤ التأجير" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق انتفاع والمصنف لديه على أنه عقار يشغله المالك.

٨- ومن أمثلة الاستثمارات العقارية ما يلي:

(أ) الأرض المحتفظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها على المدى البعيد وليس بغرض البيع في المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.

(ب) الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر. (تعتبر الأرض محتفظ بها

بغرض زيادة قيمتها إذا لم تكن المنشأة قد قررت أنها سوف تستخدم الأرض إما على هيئة عقارات

مشغولة بمعرفة المالك وإما لغرض البيع في المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للمنشأة).

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

(ج) مبنى تملكه المنشأة (أو أصل حق انتفاع يتعلق بمبنى تحتفظ به المنشأة المستأجرة) ويتم تأجيريه

بموجب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر .

(د) مبنى خال ولكنه محتفظ به كي يؤجر بموجب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر .

(هـ) عقار تم أنشأه أو تحسينه من أجل استخدامه كاستثمار عقاري في المستقبل .

٩- فيما يلي أمثلة لبندو لاعتبر استثمارات عقارية ومن ثم تقع خارج نطاق هذا المعيار :

(أ) عقارات محتفظ بها لغرض البيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة أو ضمن عملية الإنشاء

والتطوير، (راجع معيار المحاسبة المصري رقم (٢)). على سبيل المثال، عقارات ممتدة فقط بغرض

التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب أو لتطويرها وإعادة بيعها .

(ب) (ملغاة).

(ج) "عقارات المشغولة بمعرفة المالك، راجع معيار المحاسبة المصري رقم (١٠)، متضمنة (ضمن بندو

إيجار) العقارات المحتفظ بها للتطوير في المستقبل والاستخدام اللاحق كعقار يشغله المالك أو

لعقارات التي يشغلها العاملون (سواء كانوا يدفعون أو لا يدفعون إيجاراً بأسعار السوق) أو العقارات

سوى ذلك التي تنتظر التصرف فيها .

(د) ملغاة .

(هـ) العقارات التي تم تأجيرها إيجاراً تمويلياً .

١٠- تتضمن بعض العقارات جزءاً بحدود يحد من إيجار أو يقصد ارتفاع في قيمته و جزء آخر يحتفظ به

لاستخدامه في إنتاج البضائع وتوريد الخدمات أو لأغراض إدارية، فإذا أمكن بيع هذه الأجزاء

منفصلة (أو تأجيرها منفصلة بموجب عقد تأجير تشغيلي)، تحاسب المنشأة عن هذه الأجزاء بشكل

منفصل وفي حالة عدم إمكانية بيع هذه الأجزاء منفصلاً، فحينئذ فإن العقار يعد استثماراً عقارياً فقط إذا كان

هناك جزءاً غير هام منه يحتفظ به لاستخدامه في إنتاج السلع والخدمات أو لأغراض إدارية .

١١- وفي بعض الأحوال تقدم المنشأة خدمات إضافية لسائكن أحد عقاراتها، وفي مثل هذه الأحوال تعامل

المنشأة هذا العقار كاستثمار عقاري إذا كانت هذه الخدمات عنصرأ غير هام نسبياً من الاتفاق بصفة

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

عامة ومثال على ذلك عندما يوفر مالك مبنى إدارى خدمات الأمن والصيانة للمستأجرين الذين يشغلون المبنى.

١٢- وفى أحيان أخرى تكون الخدمات المقدمة عنصرأ أكثر أهمية، فعلى سبيل المثال إذا امتلكت منشأة فندقأ وأدارته فإن الخدمات التى تقدم للزلاء تعد عنصرأ هامأ من الاتفاق العام، وعلى هذا فإن الفندق الذى يديره المالك يعد عقارأ مشغولأ بمعرفة المالك أكثر من كونه استثمارأ عقارياً.

١٣- قد يكون من الصعب تحديد مدى أهمية الخدمات الإضافية للدرجة التى تجعل العقار غير مؤهل ليكون استثمارأ عقارياً، على سبيل المثال فإن مالك الفندق قد ينقل أو يفوض بعض المسئوليات أحيانأ للغير بموجب عقد إدارة، وشروط عقود الإدارة هذه تتباين وتختلف بصورة واسعة، فيمكن للمالك تفويض الغير للقيام ببعض الأعمال اليومية مع الاحتفاظ بمسئوليته عن التدفقات النقدية الناشئة عن تشغيل الفندق.

١٤- يحتاج الأمر إلى الحكم والتقدير لتحديد ما إذا كان العقار يعد استثمارأ عقارياً. وتضع المنشأة مقاييس يمكنها من الوصول إلى هذا التقدير بأسلوب يتسم بالثبات والانتظام طبقاً لتعريف الاستثمار العقارى، والم استرشاد بالفقرات من ٧- إلى رقم ١٣، وتتطلب الفقرة ٧٥ (ج) من المنشأة أن تصحح عن الروص، رت علها عندما يصعب تصنيف العقار.

١٤- هناك أيضاً حاجة لدرجة معينة من تحديد ما إذا كان اقتناء الاستثمار العقارى يعد افتناء أصل أو مجموعة أصول أو يُعد تجميعاً من يجمع ضمن نطاق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) تجميع الأعمال، وينبغي الرجوع إلى المعيار رقم (٢٩) لتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يُعد تجميع أعمال، ويتعلق النقاش الوارد في الفقرات ٧- من هذا المعيار بما إذا كان العقار يُعد عقارأ يشغله المالك أو استثمار عقارى، أم لا، وليس بتحديد ما إذا كان اقتناء العقار يُعد تجميع أعمال، أم لا، حسب التعريف الوارد في المعيار المصري رقم (٢٩).

وإن تحديد ما إذا كانت معاملة معينة تستوفي تعريف هذه الأعمال حسب التعريف الوارد في المعيار المصري رقم (٢٩)، وتتضمن استثمار عقارى حسب التعريف الوارد في هذا المعيار، يتطلب التطبيق المنفصل لكلا المعيارين.

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

١٥- في بعض الأحيان تمتلك المنشأة أصلاً تجره للشركة الأم أو لشركة شقيقة حيث تقوم هذه الشركة أو تلك بشغله ولا يعد هذا العقار استثماراً عقارياً في القوائم المالية المجمعة التي تشمل الشركتين، وذلك لأن العقار مشغول من مالكه من وجهة نظر المجموعة ككل. ومع ذلك من وجهة نظر المنشأة الفرعية التي تملكه يعد هذا العقار استثماراً عقارياً إذا اتفق مع التعريف الوارد في الفقرة ٥* وعلى هذا فإن المؤجر يعامل هذا العقار كاستثمار عقارى في القوائم المالية الخاصة به.



المطابع الأميرية
صورة الكرونية لا تعطى عند التداول

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

الاعتراف

١٦- يجب أن يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري المملوك كأصل فقط في الحالات الآتية:

(أ) عندما يكون من المحتمل تحقق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار العقاري إلى المنشأة.

و(ب) عندما يمكن قياس تكلفته بصورة يعتمد عليها.

١٧- تقوم المنشأة طبقاً لمبدأ الاعتراف هذا بتقييم جميع تكاليف الاستثمارات العقارية عند تكديدها وتتضمن هذه التكاليف ما تم تكديده مبدئياً لاقتناء الاستثمار العقاري وكذلك التكاليف التي تم تكديدها فيما بعد للإضافة لهذا العقار أو لاستبدال أجزاء منه أو لخدمته.

١٨- طبقاً لمبدأ الاعتراف الوارد في الفقرة "١٦" لا تقوم المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية لأي استثمار عقاري بذات الجاف الخدمة اليومية لهذا العقار، بل يتم الاعتراف بهذه التكاليف في الأرباح أو الخسائر كما تم تخمير. يتمثل تكاليف الخدمة اليومية للعقار بشكل رئيسي في تكلفة العمالة والمواد المستهلكة وقد تنص: تكاليف الأجراء البسيطة ويكون الغرض من هذه النفقات إصلاح وصيانة العقار.

١٩- قد يتم اقتناء أجزاء من الاستثمارات العقارية من خلال الاستبدال، على سبيل المثال، قد تكون الحوائط الأصلية قد استبدلت بخرسانة أخرى وطبقاً لمبدأ الاعتراف تقوم المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري بتكلفة استبدال جزء من استثمار عقاري قائم عند تكبد هذه التكلفة في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم استبعاد القيمة المتبقية من النفقات لهذه الأجزاء التي تم استبدالها طبقاً لأحكام الاستبعاد من النفقات الواردة في هذا المعيار.

٢٠- يجب إثبات الاستثمار العقاري الذي يحتفظ به المستثمر العقاري أنه أصل حق انتفاع وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩).

القياس عند الاعتراف الأولي

٢٠- يقاس الاستثمار العقاري أولياً بتكلفته ويجب أن يتضمن القياس الأولي تكاليف المعاملات.

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٢١- تكلفة شراء استثمار عقاري تشمل ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به، والتي تشمل على سبيل المثال، الأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل الملكية وغيرها من تكلفة المعاملة.

٢٢- ملغاة.

٢٣- لا تضاف إلى تكلفة الاستثمار العقاري مايلي:

(أ) تكاليف التجارب الأولى (إلا إذا كانت لازمة وضرورية لجعل العقار صالحاً للتشغيل بالأسلوب الذي تنويه الإدارة).

أو (ب) خسائر التشغيل الأولى التي تتكبدها المنشأة قبل أن يحقق الاستثمار العقاري معدلات الإشغال المخططة له.

أو (ج) الكميات غير المسموح بها للمواد المهذرة أو العمالة أو غيرها من التكاليف المستخدمة في إنشاء العقار أو تطويره.

٢٤- إذا أجباً سداد قيمة الاستثمار العقاري - تكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي، ويتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ والمعارضات على أنه مصروف فوائد خلال فترة السداد.

٢٥- ملغاة.

٢٦- ملغاة.

٢٧- يجوز اقتناء استثمار عقاري أو أحد أجزائه أصل أو أكثر غير ذي طبيعة نقدية أو مزيج من الأصول ذات الطبيعة النقدية وغير ذات الطبيعة النقدية - نتائج المناقشة التالية تبادل أحد الأصول غير ذات الطبيعة النقدية بغيره لكنها تطبق كذلك على جميع عمليات التبادل المذكورة في هذه الفقرة، ويتم قياس تكلفة أي استثمار عقاري بالقيمة العادلة إلا في الحالات التالية:

(أ) افتقار عملية التبادل إلى الجوهر التجاري.

أو (ب) في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصل الذي يتم الحصول عليه أو الأصل الذي يتم

التنازل عنه بطريقة يعتمد عليها.

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

ويتم قياس الأصل المقتنى بهذه الطريقة حتى وإن لم تستطع المنشأة إستبعاد الأصل المتنازل عنه من الدفاتر على الفور، وإذا لم يتم قياس الأصل المقتنى بالقيمة العادلة تقاس تكلفته بالقيمة الدفترية للأصل المتنازل عنه.

٢٨- تحدد المنشأة ما إذا كان لمعاملة التبادل جوهر تجارى وذلك بالأخذ في الاعتبار مدى التغيرات المتوقعة في تدفقاتها النقدية نتيجة لهذه المعاملة، وتعتبر معاملة التبادل ذات جوهر تجارى في الحالات الآتية:

(أ) اختلاف عناصر التدفقات النقدية للأصل الذي يتم الحصول عليه (المخاطر - التوقيت - القيمة) عن عناصر التدفقات النقدية للأصل الذي يتم تحويله.

أو (ب) إذا تغيرت قيمة جزء معين من عمليات المنشأة والذي يتأثر بمعاملة التبادل نتيجة لهذه المعاملة. و (ج) إذا كان الفرق في (أ) و (ب) هام نسبياً مقارنة بالقيمة العادلة للأصول المتبادلة.

ولأغراض تحديد ما إذا كان لعملية التبادل جوهر تجارى فإن قيمة الجزء الخاص بعمليات المنشأة والذي يتأثر بهذه المعاملة سوف يعكس التدفقات النقدية بعد خصم الضرائب وتكون نتائج هذه التحليلات واضحة سواء المنشأة بعمليات حسابية تفصيلية.

٢٩- يمكن قياس القيمة العادلة لأي أصل لا توجد له معاملات سوقية قابلة للمقارنة بطريقة يعتمد عليها في الحالات الآتية:

(أ) عدم وجود فروق كبيرة في تعديرات القيمة العادلة للأصل.

أو (ب) إمكانية تقدير احتسب زرع تعديرات بصورة معقولة واستخدامها في تحديد القيمة العادلة، وإذا كانت المنشأة قادرة على تحديد التكاليف بصورة معقولة يعتمد عليها لأي أصل يتم الحصول عليه أو التنازل عنه، عندئذ تستخدم القيمة العادلة للأصل المقدر عن طريق التكلفة إلا إذا كانت القيمة العادلة للأصل الذي يتم الحصول عليه أكثر وضوحاً.

٣٠- يجب قياس الاستثمار العقاري الذي يحتفظ به المستأجر عن أصل حق انتفاع ابتداءً بتكلفته وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩).

القياس بعد الاعتراف الأولي

السياسات المحاسبية

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٣٠- مع مراعاة الاستثناء الموضح في الفقرة "٣٢"، 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 استثماراتها العقارية.

٣١- ينص معيار المحاسبة المصري رقم (٥) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" على أن التغيير الاختياري في السياسة المحاسبية لا يجوز أن يتم إلا إذا كان التغيير تنتج عنه فوائد 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.

٣٢- يتطلب هذا المعيار من جميع المنشآت أن تقوم بقياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، إما لغرض القس (إذا كانت المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة) أو الإفصاح (إذا كانت تستخدم نموذج التكلفة). يجب على مساهميها معرفة خبراء متخصصين في التقييم والنشمن ضمن المقيدين في سجل مخصص لذلك بما في ذلك الرقابة المالية.

٣٢- يجوز لائسء أن:

(أ) تختار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة لجميع الاستثمارات العقارية التي تدعم التزامات تدفع

عائدا يرتبط بشكل مباشر بالقيمة العادلة لأصول محددة، أو بالوحدات منها، ما فيها ذلك الاستثمار العقاري؛

(ب) تختار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة لجميع الاستثمارات العقارية الأخرى، بغض النظر عما تم اختياره في البند (أ).

٣٢ب- تدير بعض المنشآت، سواء داخلياً أو خارجياً، صناديق استثمارية يقدم للمستثمرين منافع تحددتها الوحدات التي في الصندوق. وبالمثل، تصدر بعض المنشآت عقود استثمارية بمشاركة مباشرة، تشمل فيها البنود الأساسية استثمارات عقارية. ولأغراض الفقرتين "٣٢" و"٣٣" فقط، تشمل عقود التأمين العقود الاستثمارية ذات ميزات المشاركة الاختيارية. ولا تسمح الفقرة "٣٢" للمنشأة بقياس جزء من العقارات التي يحتفظ بها الصندوق (أو العقارات التي تُعد بنءاً أساسياً) بالتكلفة وقياس جزء آخر بالقيمة العادلة (انظر

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

معييار المحاسبة المصري رقم (٥٠) " عقود التأمين لمعرفة معاني المصطلحات المستخدمة في هذه الفقرة والوارد تعريفها في ذلك المعيار).

٣٢-ج- إذا قامت المنشأة باختيار نموذجين مختلفين للصنفين المذكورين في الفقرة "٣٢"، فإن مبيعات الاستثمارات العقارية ما بين مجموعات الأصول التي يتم قياسها باستخدام نموذجين مختلفين يجب أن يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويجب أن يتم إثبات التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة. وتبعاً لذلك، فإذا تم بيع استثمار عقاري 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 الاعتراف بالأول، على المنشأة التي تختار نموذج القيمة العادلة أن تقيس جميع استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، وذلك باستثناء الحالات الواردة بالفقرة "٥٣".

٣٤- مع الاعتراف بالأولي، على صنوق الاستثمار العقاري أن يقيس جميع استثماراته العقارية بالقيمة العادلة، وذلك باستثناء الحالات الواردة بالفقرة رقم "٥٣".

٣٤- ملغاه

٣٥- في حالة زيادة الأرباح الدفترية لاستثمار عقاري نتيجة لتقييمه بالقيمة العادلة، فيجب إثبات الزيادة ضمن الدخل الشامل، إلا أن جميعها ضمن حقوق الملكية تحت عنوان "فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة" ومع ذلك يجب إثبات الزيادة ضمن الربح أو الخسارة بالقدر الذي يعكس به انخفاضاً في تقييم نفس الاستثمار والسلب به. ضمن الربح أو الخسارة ويعالج هذا الفائض بنفس الأسلوب الوارد في نموذج إعادة التقييم ضمن معيار المحاسبة رقم (١٠) "الأصول الثابتة وأهلاكاتها".

٣٥- في حالة انخفاض المبلغ الدفترية لاستثمار عقاري نتيجة لتقييمه بالقيمة العادلة، فيجب إثبات الانخفاض ضمن الربح أو الخسارة ومع ذلك يجب إثبات الانخفاض ضمن الدخل الشامل الآخر بقدر وجود أي رصيد دائن في فائض التقييم المتعلق بذلك الأمر. مع ويقلص الانخفاض المثبت ضمن الدخل الشامل الآخر المبلغ المتراكم ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة.

مبيّر المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٤٩- ملغاة.

٥٠- عند تحديد القيمة العادلة لاستثمار ما لا تقوم المنشأة بتكرار إضافة الأصول أو الالتزامات والتي تم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي كأصل منفصل أو التزام منفصل. ومن أمثلة ذلك:

(أ) المعدات كالمصاعد وأجهزة التكييف والتي هي عادة جزء لا يتجزأ من المبنى وعادة ما يتم إدراجها ضمن الاستثمار العقاري بدلاً من إثباتها منفصلة كأصول ثابتة.

(ب) إذا تم تأجير مكتب مفروش، فإن القيمة العادلة للمكتب تتضمن القيمة العادلة للأثاث لأن إيراد الإيجار يرتبط بالمكتب المفروش. وعندما تتضمن القيمة العادلة لاستثمار عقارى قيمة الأثاث فإن المنشأة لا تتعرف بهذا الأثاث كأصل منفصل.

(ج) لا تتضمن القيمة العادلة للاستثمار العقاري أى إيراد من عقود إيجار تشغيلي مدفوع مقدماً أو مستحق لأن المنشأة تقوم بإثبات هذا الإيراد كأصل أو التزام منفصل.

(د) عكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري الخاضع للإيجار التغيرات النقدية المتوقعة (ويشمل ذلك الإيجر المحتمل المتوقع استحقاق سداها) وبالتالي إذا كان تقييم العقار مطروحاً منه جميع المبالغ المتبلغ سداها، عندئذ يكون من الضروري إعادة إضافة أى التزام إيجاري معترف به، وذلك للوصول لقيمة عادلة للاستثمار العقاري لأغراض المحاسبة.

٥١- ملغاة

٥٢- في بعض الأحوال توقع المنشأة أن القيمة الحالية لمدفوعاتها المرتبطة باستثمار عقارى (بخلاف المدفوعات المرتبطة به) - معترف بها) سوف تتجاوز القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات الصلة وعندئذ تستخدم المنشأة مبيّر - حاجة المصري رقم (٢٨) الخاص بالخصومات والأصول والالتزامات المحتملة لتحديد ما إذا كانت المنفعة - معترف بها) - كافية للاعتراف بالالتزام وكيفية قياس هذا الالتزام.

عدم القدرة على تحديد القيمة العادلة بشكل بي - على

٥٣- هناك افتراض بأن المنشأة لديها القدرة على تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري بشكل يعتمد عليه

وذلك بصفة مستمرة - في حين أنه في الظروف - ذاتية - قد لا يتحقق هذا الافتراض عندما يكون

هناك دليل واضح على أنه عند قيام المنشأة باقتناء الاستثمار العقاري لأول مرة (أو عندما يصبح

الأصل استثماراً عقارياً لأول مرة بعد الانتهاء من إنشاء أو عمية أو بعد تغيير استعماله) فإنه لا يمكن

تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري بدقة بصفة مستمرة ويحدث ذلك عندما - فقط عندما - تكون

المعاملات السوقية المقارنة نادرة والتقديرات البديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال بناء على توقعات

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

التدفقات النقدية المخصصة) ليست متاحة. وفي هذه الحالات تقيس المنشأة ذلك الاستثمار العقاري باستخدام نموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) للعقار المملوك أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق انتفاع. وعلى ذلك فإنه يجب افتراض أن القيمة المتبقية للاستثمار العقاري تساوي صفرًا، هذا وعلى المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) للعقار المملوك أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق انتفاع، حتى التخلص من ذلك الاستثمار العقاري.

١٥٣- بمجرد أن تصبح المنشأة قادرة على أن تقيس بطريقة يمكن الاعتماد عليها - القيمة العادلة لاستثمار عقاري قيد التشييد كان يقاس سابقاً بالتكلفة، فإنه يجب عليها أن تقيس ذلك العقار بقيمته العادلة. وبمجرد اكتمال تشييد ذلك العقار، فإنه يفترض أن القيمة العادلة يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها. وإذا لم يكن ذلك هو الحال، وفقاً للفقرة ٥٣، فإنه يجب أن يتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) للأصول المملوكة أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير". إن "عقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق انتفاع أو للعقار الاستثماري المحتفظ به بطريقة متاحة كأصل حق انتفاع.

١٥٣ب- يمكن دحض الافتراض أن قيمة العادلة لاستثمار عقاري قيد التشييد يمكن قياسها - بطريقة يمكن الاعتماد عليها - فقط عند الإكمال. وقد لا تخلص المنشأة، التي قامت بقياس بند استثمار عقاري قيد التشييد بالقيمة العادلة، إلى أية أدلة الاستثمار العقاري الذي تم استكمالها لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها.

١٥٤- في الحالات الاستثنائية عندما تجبر المنشأة على الاعتماد على الموضع في الفقرة ٥٣ على قياس أي استثمار عقاري باستخدام نموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) للأصول المملوكة أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق انتفاع، فإن عليه أن يقيس كل الاستثمارات العقارية الأخرى بقيمتها العادلة بما في ذلك الاستثمار العقاري قيد الإنشاء، وفي هذه الحالات وعلى الرغم من إمكانية قيام المنشأة باستخدام نموذج

معيير المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

التكلفة لأحد الاستثمارات العقارية إلا أن المنشأة تستمر في المحاسبة عن العزات المتبقية باستخدام نموذج القيمة العادلة.

٥٥- إذا قامت المنشأة سابقاً بقياس استثمار عقاري بالقيمة العادلة فإن عليها أن تستمر في قياسه بالقيمة العادلة حتى يتم التخلص منه (أو حتى يصبح العقار مشغولاً بمعرفة المالك أو بدء المنشأة في تطوير ذلك العقار لغرض بيعه لاحقاً ضمن النشاط المعتاد للمنشأة) حتى ولو أصبحت المعاملات السوقية القابلة للمقارنة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق غير متاحة نسبياً.

نموذج التكلفة

٥٦- بعد الإثبات الأولي، يجب على المنشأة التي تختار نموذج التكلفة أن تقيس استثماراتها العقارية:

- (أ) وفقاً لمعيير المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمادات غير المستمرة"، إذا استوفى الضوابط ليصنّف على أنه محتفظ به للبيع (أو تم تضمينه في مجموعة استبعاد مصنفة على أنها محتفظ بها للبيع)؛
- (ب) ودون ذلك، المحاسبة المصرية رقم (٤٩) إذا كان محتفظ به بواسطة مستأجر على أنه أصل حق انتفاع، أو فقط به للبيع وفقاً لمعيير المحاسبة المصري رقم (٣٢)؛
- (ج) وفقاً للمتطلبات الواردة في معيير المحاسبة المصري رقم (١٠) لنموذج التكلفة في جميع الحالات الأخرى.

التحويلات

٥٧- تم التحويلات من وإلى الاستثمار العقاري ما - فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويحدث التغيير في الاستخدام عندما يستوفي العقار تعرّف الاستثمار العقاري أو يتوقف عن استيفائه، ويكون هناك دليل على تغيير الاستخدام. ولا تُعد نية الإدارة بما - تغيير استخدام العقار بمفردها دليل على حدوث تغيير في الاستخدام. ومن الأمثلة الدالة على حدوث تغيير في الاستخدام ما يلي:

أ. البدء في استخدام المالك للعقار بالنسبة للتحويلات من الاستثمار العقاري إلى العقار المشغول بمعرفة المالك.

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

أو (ب) **البدأ في تنمية الاستثمار استعدادا لبيعها بالنسيبة للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون.**

أو (ج) **الانتهاء من استخدام المالك للعقار بالنسيبة للتحويل من الاستثمار المشغول بمعرفة المالك إلى الاستثمار العقاري.**

أو (د) **البدأ في التآجير التشغيلي لطرف آخر بالنسيبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري.**

أو (هـ) **ملغاة.**

٥٨- عندما تقرر المنشأة استبعاد الاستثمار العقاري دون تطويره، فإن المنشأة تستمر في معالجة ذلك الاستثمار كاستثمار عقاري حتى استيعاده من الدفاتر ولا تتم معالجته كمخزون، وبفس الطرونة فإن المنشأة التي تبدأ في إعادة تطوير استثمار عقاري قائم للاستخدام المستقبلي المستمر كاستثمار عقاري فإنه يبقى كاستثمار عقاري ولا يتم إعادة تقييمه كاستثمار مشغول بمعرفة المالك خلال فترة إعادة التطوير.

٥٩- طبق الفقرات من "٦٠" إلى "٦٥" على موضوعات الاعتراف والقياس والتي نشأ عندما تقوم المنشأة باخذها -مزدج القيمة العادلة للاستثمار العقاري، أما في حالة استخدام نموذج التكلفة فإن التحويلات فيم -لا تمار -العقاري أو العقار المشغول بمعرفة المالك أو المخزون تتم دون تغيير القيمة الدفترية للأد - الم - ودون تغيير تكلفة الأصل لأغراض القياس أو الإفصاح.

٦٠- بالنسيبة للتحويلات : **الاستثمار العقاري المزدج بقيمته العادلة إلى العقار المشغول بمعرفة المالك أو إلى المخزون، فإن تكلفه -العقار هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال، وذلك لأغراض المعالجة المحاسبية اللاحقة و - لختيار -ه الحاسبة المصري رقم (١٠) أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) أو معيار المحاسبة المعدل رقم (٢١).**

٦١- عندما يتحول العقار المشغول بمعرفة المالك - ل -مذ -ر -عقاري يدرج بالقيمة العادلة، وعلى المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) للعد - ل -ملوك أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التآجير" على العقار المستأجر الذي يحتفظ به -ل -مذ -ر -علي أنه أصل حق انتفاع وذلك حتى تاريخ التغيير في الاستعمال، وعلى ذلك فإنه على المنشأة -ل -مذ -ر -علي أي فرق بين القيمة الدفترية وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والقيمة العادلة في ذلك التاريخ بنفس طريقة إعادة التقييم الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠).

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٦٢- تقوم المنشأة بالاستمرار في إهلاك العقار والاعتراف بأية خسائر اضمحلال في قيمته والتي قد تحدث للعقار المشغول بمعرفة المالك حتى يصبح هذا العقار استثماراً عقاريًا ويتم إدراجه بالقيمة العادلة، وتقوم المنشأة بمعالجة أي فرق قد ينتج بين القيمة الدفترية للعقار وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) أو معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والقيمة العادلة في ذلك التاريخ كإعادة تقييم، وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) وبمعنى آخر:

(أ) أي انخفاض ناتج في القيمة الدفترية للعقار يتم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر. ومع ذلك فقد يحمل هذا الانخفاض مباشرة على فائض إعادة التقييم الذي قد سبق تكوينه ومتعلق بنفس العقار (إن وجد) وذلك في حدود قيمة ذلك الفائض.

(ب) يتم معالجة أي ارتفاع ناتج في القيمة الدفترية للعقار كما يلي:

(١) يتم الاعتراف بهذه الزيادة في الأرباح والخسائر، وذلك لرد أي اضمحلال سابق في قيمة عقار وذلك بشرط ألا يزيد ذلك الرد على القيمة الدفترية للعقار قبل تحقق خسارة. إذا لم يكن هناك خسارة ناتجة عن الاضمحلال في قيمة ذلك العقار (مخضوماً منه الإهلاك).

(٢) أية زيادة باقية بما سافهتها ضمن بنود الدخل الشامل الأخر ويزيد به بند فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. إذا لم تكن حالة التخلص اللاحق من الاستثمار العقاري فإن فائض إعادة التقييم الموجب ترقى المائكة يمكن تحويله إلى الأرباح المحتجزة، علماً بأن التحويل من حساب فائض إعادة التقييم إلى حساب الأرباح المحتجزة لا يتم من خلال قائمة الدخل.

٦٣- بالنسبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري والآن سيتم إدراجه بالقيمة العادلة فإن أي فرق بين القيمة العادلة لهذا العقار في ذلك التاريخ وبين القيمة الدفترية له يعترف به في الأرباح أو الخسائر.

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٦٤- تعتبر المعالجة الخاصة بالتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري والذي سيتم ادراجه بالقيمة العادلة متسقة مع المعالجة الخاصة ببيع المخزون.

٦٥- عندما تنتهي المنشأة من عملية الإنشاء أو التطوير لاستثمار عقاري يبني ذاتيا ويدرج بالقيمة العادلة فإن الفرق بين القيمة العادلة للأصل في ذلك التاريخ والقيمة الدفترية السابقة له يعترف به في حساب فائض تقييم الاستثمار العقاري.

الاستبعادات

٦٦- يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر (يستبعد من قائمة المركز المالي) وذلك عند التصرف فيه أو عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.

٦٧- يتم أن يحدث الاستبعاد للاستثمار العقاري بالبيع أو الدخول في عقد تأجير تمويلي، هذا ولتحديد تاريخ الاستبعاد لاستثمار العقاري المباع، وهو التاريخ الذي يكتسب فيه المستلم المبطرة على الاستثمار العقاري وتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) وينطبق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) على الإلغاء، يتم من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي وعلى عمليات البيع وإعادة الاستحار.

٦٨- طبقاً لمبدأ الاعتراف، وارد في الفقرة "١٦"، إذا قامت المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية لأي أصل بتكلفة استبدال جزء من سمار العقاري، فإنها تقوم باستبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبدل من الدفاتر، وبالنسبة للاستثمار العقاري التي تم المحاسبة عنه باستخدام نموذج التكلفة فإن الجزء المستبدل قد لا يكون الجزء الذي تم استهلاكه كس ماضل، وفي حالة تعذر قيام المنشأة بتحديد القيمة الدفترية للجزء المستبدل فإنها قد تستخدم تكلفة الاستبدال كقيمة لتعريف الجزء المستبدل وقت إقتاؤه أو إنشائه. وبموجب نموذج القيمة العادلة، قد تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري -بالفعل- أن الجزء الذي سيتم استبداله قد فقد قيمته. وفي حالات أخرى، قد يكون من الصعب معرفة الجزء الذي ينبغي أن يتم تخفيض القيمة العادلة به للجزء الذي يجري استبداله. ومن بدائل تخفيض قيمة العادلة للجزء المستبدل، عندما يكون من الصعب عملياً القيام بذلك، أن يتم ادراج تكلفة الجزء البديل ضمن القيمة الدفترية للأصل ثم يتم إعادة تقييم القيمة العادلة على النحو الذي سيكون مطلوباً للإضافات التي تطوي على استبدال.

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٦٩- **تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار أو الاستبعاد بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر (إلا إذا تطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود التأجير غير ذلك في حالة البيع مع إعادة التأجير) وذلك في فترة التوقف عن الاستخدام أو التصرف في الأصل.**

٧٠- يتم تحديد مبلغ المقابل، الذي سيتم إدراجه ضمن المكسب أو الخسارة الناشئة عن إلغاء إثبات استثمار عقاري، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في الفقرات "٤٧-٧٢" من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨). ويجب المحاسبة عن التغييرات اللاحقة التي تطرأ على المبلغ المقدر للمقابل المدرج ضمن المكسب أو الخسارة وفقاً للمتطلبات الخاصة بالتغييرات في سعر المعاملة، الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٧١- تقوم المنشأة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) أو أية معايير محاسبية مصرية أخرى والتي قد ترها منارة وذلك بالنسبة لاية التزامات قد تبقى على المنشأة بعد استبعاد الاستثمار العقاري.

٧٢- يتم **عَدْلُف بالتعويضات التي يتم الحصول عليها من الغير مقابل اضمحلال قيمة الاستثمارات العقارية أو %٤ التنازل عنها، في الأرباح أو الخسائر، وذلك عندما تصبح هذه التعويضات مستحقة.**

٧٣- يعتبر اضمحلال ق. أو خسارة الاستثمارات المقاربة والدعوى ذات الصلة المرتبطة بالتعويضات أو المبالغ التي تسدد مقابل التعويضات من الغير وكذلك أية عمليات شراء أو إنشاء أو استبدال لأصول أحداثاً اقتصادية منفصلة ويتم خا.ج.ه. عنها كما يلي:

أ. يتم إثبات اضمحلال ق. أو خسارة الاستثمارات المقاربة طبقاً لمعيار رقم (٣١).
ب. يتم إثبات توقف استخدام الاستثمار العقاري أو التصرف فيها طبقاً للفقرات من "٦٦" إلى "٧١" من هذا المعيار.

ج. يتم إثبات التعويض الذي يتم الحصول عليه من الغير عن الاستثمارات المقاربة التي اضمحلت قيمتها أو فقدت أو تم التنازل عنها في الأرباح أو خسائر وذلك عند استحقاقها.

د. يتم تحديد تكلفة الأصول المعاد ترميمها أو المشتراة أو التي يتم إنشاؤها كاستبدالات طبقاً للفقرات من "٢٠" إلى "٢٩" من هذا المعيار.

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

الإفصاح

نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة

٧٤- تنطبق الإفصاحات أدناه بالإضافة إلى تلك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). ووفقاً للمعيار المصري رقم (٤٩)، يقدم مالك الاستثمار العقاري الإفصاحات التي يقدمها المؤجر عن عقود الإيجار التي دخل فيها. أما المستأجر الذي يحتفظ باستثمار عقاري على أنه أصل حق انتفاع فإنه يقدم إفصاحات المستأجر المطلوبة وفقاً للمعيار المصري رقم (٤٩)، ويقدم إفصاحات المؤجر المطلوبة بموجب المعيار المصري رقم (٤٩) لأي عقود إيجار تشغيلي يكون قد دخل فيها.

٧٥- على المنشأة الإفصاح عما يلي:

(أ) ما إذا كانت تطبق نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة.

(ب) نوع

(ج) عدد عقود هذا النوع في التقييم (راجع فقرة ١٤٣) يجب الإفصاح عن القواعد التي تستخدمها المنشأة لتقييم الاستثمار العقاري عن ذلك المشغول بمعرفة المالك والمحتفظ به لغرض البيع وذلك ضمن النشاط المالي للمنشأة.

(د) ملغاه.

(هـ) مدى اعتماد تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة (كما هو مفاص ومفصص عنه بالقوائم المالية) على تقييم تم إعداده بواسطة خبير محترف (من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية) والذي يملك مؤهلاً مناسباً، بما في ذلك موقع وثقة الاستثمار العقاري محل التقييم.

(و) المبالغ المعترف بها في الأرباح أو الخسائر وذلك نسبة لما يلي:

(١) إيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري.

(٢) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) والتي نشأت من

الاستثمار العقاري والتي تولدت عنها إيرادات إيجار خلال الفترة.

معياري المحاسبة المصرية رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

(٣) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة من الاستثمار العقاري والتي لم يتولد عنها إيرك إيجار خلال الفترة.

(٤) مجمع التغير في القيمة العادلة المعترف به ضمن الأرباح والخسائر الناشئة عن بيع استثمار عقاري من وعاء مجمع للأصول يستخدم فيه نموذج التكلفة إلى وعاء آخر يستخدم فيه نموذج القيمة العادلة (راجع الفقرة ٣٣٢ (ج)).

(ز) مدى وجود أية قيود على تحقق قيمة الاستثمارات العقارية وقيمة هذه القيود أو عملية تحويل الإيرد والمتحصلات من الاستبعاد.

(ح) الالتزامات التعاقدية لغيره أو إنشاء أو تطوير أو إصلاح أو صيانة أو تحسين الاستثمارات العقارية.

نموذج التقييم - النادرة

٧٦- بالإضافة إلى إحصاءات العداية بموجب الفقرة "٧٥"، يجب على المنشأة التي تطبق نموذج القيمة العادلة والمعرضة للفقرة من "٣٣" إلى "٥٥"، أن تفصح عن التسوية ما بين الرصيد الخاص بالاستثمارات العقارية في نهاية الفترة، على أن تشمل هذه التسوية على ما يلي:

(أ) الإضافات، على أن لا تشمل الأرباح المستقلة عن الإضافات الناتجة عن الاقتناء وتلك الناتجة عن النفقات اللازمة لتحديد قيمة الأصل الدفترية للأصل.

و (ب) الإضافات الناتجة عن الاقتناء نتيجة لزيادة قيمة الأعمال.

و (ج) الأصول المبوبة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع أو العداية ضمن مجموعة جاري التخلص منها مبوبة كأصول محتفظ بها لغرض البيع أو العداية لمعيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) والاستبعادات الأخرى.

و (د) صافي الأرباح أو الخسائر المثبتة بنود الدخل الشامل الآخر من تسويات القيمة العادلة.

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

و(هـ) صافي فروق العملة الناشئة من ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض أخرى والناشئة من

ترجمة عمليات أجنبية (خارجية) إلى عملة عرض القوائم المالية للمنشأة.

و (و) التحويلات من وإلى المخزون والمخازن والمخازن المشغولة بمعرفة المالك.

و (س) أية تغييرات أخرى.

٧٧- عند إجراء تسويات هامة على تقييم تم الحصول عليه لاستثمارات عقارية لأغراض القوائم المالية، على

سبيل المثال، لتجنب تكرار حصر الأصول أو الالتزامات المعترف بها كأصول والالتزامات مستقلة كما ورد في الفقرة "٥٠"، تقوم المنشأة بالإفصاح عن التسوية بين التقييم الذي تم الحصول عليه والتقييم المعدل المدرج ضمن القوائم المالية، مع بيان -بشكل مستقل- إجمالي قيمة أية التزامات إجبارية معترف بها تم إعادة إضافتها، وكذلك أية تسويات هامة أخرى.

٧٨- في الحالات الاستثنائية المشار إليها في الفقرة "٥٣" عندما تقوم المنشأة بقياس استثماراتها

بعملة غير العملة الوارد بها بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) أو معيار المحاسبة المصري رقم ٤١، التسوية المطلوبة بموجب الفقرة "٧٦" يجب أن يفصح عن العبالغ المتعلقة بهذه الاستثمارات. كما يفصح -مستقلة عن تلك المتعلقة بالاستثمارات العقارية الأخرى، بالإضافة إلى ذلك- يجب الإفصاح عن:

(أ) وصف الاستثمارات .

و (ب) تفسير لعدم إمكانية قياس القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

و (ج) حدود التقديرات التي من المحتمل حدوث تغييرات كبيرة أن تكون القيمة العادلة ضمنها إن أمكن ذلك.

و (د) في حالة استبعاد استثمار عقاري غير مدرج بالقيمة العادلة، يتم الإفصاح عن الآتي:

(١) حقيقة أن المنشأة قد قامت باستبعاد الاستثمار غير مدرج بالقيمة العادلة.

و (٢) القيمة الدفترية للاستثمار العقاري في تاريخ الإلغاء.

و (٣) مبلغ الربح أو الخسارة المحقق.

نموذج التكلفة

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

٧٩- بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بالفقرة ٧٥، على المنشأة التي تطبق نموذج التكلفة الوارد بالفقرة

(٥٦) أن تفصح عن الآتي:

(أ) طرق الإهلاك المستخدمة.

و (ب) الأعمار الإنتاجية أو معدلات الإهلاك المستخدمة.

و (ج) إجمالي القيمة النظرية ومجموع الإهلاك (متضمنة مجمع خسائر اضمحلال القيمة) في بداية ونهاية الفترة.

و (د) كشف تسوية يوضح القيمة الدفترية للاستثمار العقاري في بداية ونهاية الفترة ويظهر ما يلي:

(١) الإضافات، على أن يتم الإفصاح بطريقة مستقلة عن الإضافات الناتجة عن الاقتناء وتلك

الناتجة عن النفقات اللاحقة، والتي تم الاعتراف بها كأصول.

٢. الإضافات المقتناة نتيجة عمليات جميع الأعمال.

٣. الأصول المبوبة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع أو المدرجة ضمن مجموعة جاري

البيع والمبوبة كأصول محتفظ بها لغرض البيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصري

رقم (١) من الاستعدادات الأخرى.

و(٤) الإهلاك.

و(٥) الاضمحلال المحقق، بما في ذلك استئجار والاضمحلال الذي تم رده خلال الفترة طبقاً لمعيار

المحاسبة المصري رقم (١).

و (٦) صافي فروق العملة الناتجة عن تحويلات العملات الأجنبية إلى عملة عرض أخرى وترجمة

العمليات الأجنبية إلى عملة عرض القوائم، إذاً للمنشأة.

و (٧) التحويلات من وإلى المخزون والمقارن المشتملة بمعرفة المالك.

و (٨) أية تغييرات أخرى.

معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣

و (هـ) القيمة العادلة للاستثمار العقاري. وفي بعض الحالات الاستثنائية، كما هو موضح بالفقرة ٥٣،

عندما لا تستطيع المنشأة تحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية بصورة يعتمد عليها، على

المنشأة أن تفصح عن الآتي:

(١) وصف للاستثمارات العقارية.

و (٢) تفسير عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

و (٣) حدود التقديرات التي من المحتمل بصورة كبيرة أن تقع ضمنها القيمة العادلة، إن أمكن

ذلك.

"دفع السرد، والقواعد الانتقالية"

٢٩- تحظى المنشأة التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة طبقاً للفقرة ٢٩ والفقرات ٢٠-٤٣ على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

٨١- يجب على كل منشأة أن تتخذ التعديلات الواردة بالفقرة رقم "٨٠" بأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) "إساليب المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

٨٢- تطبق المنشأة متطلبات الفقرة ٣٢ "ب" من عقود التأمين التي تشمل عقود استثمار ذات ميزة المشاركة الاختيارية، في بداية تاريخ تطبيقها لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين" لأول مرة.