

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٩
الاستثمار العقاري

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٩ الاستثمار العقاري

المحتويات

فقرات	
١	هدف المعيار
٢ - ٤	نطاق المعيار
٥ - ١٥	تعريفات
١٦ - ١٩	الاعتراف
٢٠ - ٢٩	القياس عند الاعتراف الأولي
٣٠ - ٥٦	القياس بعد الاعتراف الأولي
٣٠	السياسات المحاسبية
٣٢	الإفصاح عن القيمة العادلة
٣٣-٥٥	نموذج القيمة العادلة
٥٦	نموذج التكلفة
٥٧-٦٥	التحويلات
٦٦ - ٧٣	الإستبعادات
٧٤ - ٧٩	الإفصاح
٧٤	ملغاة
٧٥	افصاح
٧٦ - ٧٨	نموذج القيمة العادلة
٧٩	نموذج التكلفة
٨٠-٨٢	تاريخ السريان والقواعد الانتقالية

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٩
الاستثمار العقاري

هدف المعيار

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

نطاق المعيار

- ٢- يطبق هذا المعيار على الاعتراف و القياس و الإفصاح عن الاستثمارات العقارية .
- ٣- يطبق هذا المعيار ضمن أمور أخرى على قياس الاستثمارات العقارية المؤجرة تأجيراً تشغيلياً في القوائم المالية للمؤجر.
- ٤- لا يطبق هذا المعيار على :
- (أ) الأصول البيولوجية المرتبطة بالنشاط الزراعي (راجع معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة).
- و (ب) حقوق التعدين والتنقيب و استخراج المعادن مثل البترول و الغازات الطبيعية وغيرها من الموارد غير المتجددة.

تعريفات

- ٥- تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعنى المذكور قرين كل منها:
- القيمة الدفترية: هي القيمة التي يظهر بها الأصل في قائمة المركز المالي.
- التكلفة: هي مبلغ النقدية أو ما في حكمها المدفوعة أو القيمة العادلة لمدفوعات أخرى قدمت من أجل الحصول على الأصل من أجل إقتنائه أو إنشائه أو القيمة التي تنسب لهذا الأصل عند الاعتراف الاولي طبقاً للشروط المحددة لمعيار آخر من معايير المحاسبة المصرية، على سبيل المثال معيار المحاسبة المصري 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.
- الاستثمارات العقارية: هي عقارات (أراضي أو مباني – أو جزء من مبنى – أو كليهما) محتفظ بها من المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما و ليست :
- (أ) للاستخدام في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الادارية
- أو (ب) للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .
- العقارات المشغولة بمعرفة المالك: هي عقارات محتفظ بها من المالك للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية.
- صندوق الاستثمار العقاري: هو صندوق استثمار مغلق يصدر وثائق مقابل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية من اراض وعقارات مبنية وغيرها من الأصول التي تضمن حدا معيناً من السيولة.

٧- يحتفظ بالاستثمارات العقارية لتحقيق إما إيجاراً أو ارتفاعاً فى قيمتها أو كليهما، ولهذا فإن الاستثمارات العقارية تولد تدفقات نقدية مستقلة بدرجة كبيرة عن الأصول الأخرى للمنشأة مما يميز الاستثمارات العقارية عن العقارات التى يشغلها المالك، و أما إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار للأغراض الإدارية) فإنه يحقق تدفقات نقدية لا ترجع فقط للعقار ولكن أيضاً للأصول الأخرى المستخدمة فى الإنتاج أو مراحل التوريد ، و يطبق معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة على الأصول التى يشغلها المالك .

٨- ومن أمثلة الاستثمارات العقارية ما يلى :

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

(ب) الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلى غير محدد فى الوقت الحاضر. (تعتبر الأرض محتفظ بها بقصد زيادة قيمتها إذا لم تكن المنشأة قد قررت أنها سوف تستخدم الأرض إما على هيئة عقارات مشغولة بمعرفة المالك وإما لغرض البيع فى المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للمنشأة).

(ج) مبنى تملكه المنشأة و يتم تأجيره بموجب عقد إيجار تشغيلى واحد أو أكثر .

(د) مبنى خال و لكنه محتفظ به كى يؤجر بموجب عقد إيجار تشغيلى واحد أو أكثر .

(هـ) عقار تم أنشاؤه أو تحسينه من أجل استخدامه كأستثمار عقارى فى المستقبل.

٩- فيما يلى أمثلة لبنود لاتعتبر استثمارات عقارية و من ثم تقع خارج نطاق هذا المعيار :

(أ) عقارات محتفظ بها لغرض البيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة أو ضمن عملية الإنشاء و التطوير ، (راجع معيار المحاسبة المصرى رقم (٢)). على سبيل المثال ، عقارات مقنناة فقط بغرض التصرف اللاحق فيها فى المستقبل القريب أو لتطويرها و إعادة بيعها .

(ب) عقارات تنشأ أو تطور نيابة عن الغير (راجع معيار المحاسبة المصرى رقم (٨)).

(ج) العقارات المشغولة بمعرفة المالك ، راجع معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠)، متضمنة (ضمن بنود أخرى) العقارات المحتفظ بها للتطوير فى المستقبل والاستخدام اللاحق كعقار يشغله المالك أو العقارات التى يشغلها العاملون (سواء كانوا يدفعون أو لا يدفعون إيجاراً بأسعار السوق) أو العقارات التى يشغلها مالكةا فى انتظار التصرف فيها .

(د) ملغاة.

(هـ) العقارات التى يتم تأجيرها للغير إيجاراً تمويلياً.

١٠- تتضمن بعض العقارات جزءاً يحتفظ به لتحصيل إيجار أو بقصد ارتفاع فى قيمته و جزء آخر يحتفظ به لاستخدامه فى إنتاج البضائع و توريد السلع و الخدمات أو لأغراض إدارية، فإذا أمكن بيع هذه الأجزاء منفصلة (أو تأجيرها منفصلة) ، تحاسب المنشأة عن هذه الأجزاء بشكل منفصل وفى حالة عدم إمكانية بيع هذه الأجزاء منفصلة عندئذ فإن العقار يعد استثماراً عقارياً فقط إذا كان هناك جزءاً غير هام منه يحتفظ به لاستخدامه فى إنتاج أو توريد السلع و الخدمات أو لأغراض إدارية .

١١- و فى بعض الأحوال تقدم المنشأة خدمات إضافية لساكنى أحد عقاراتها، و فى مثل هذه الأحوال تعامل المنشأة هذا العقار كاستثمار عقارى إذا كانت هذه الخدمات عنصراً غير هام نسبياً من الاتفاق بصفة عامة . ومثال على ذلك عندما يوفر مالك مبنً إدارى خدمات الأمن والصيانة للمستأجرين الذين يشغلون المبنى.

١٢- و فى أحيان أخرى تكون الخدمات المقدمة عنصراً أكثر أهمية . فعلى سبيل المثال إذا امتلكت منشأة فندقاً وأدارته فإن الخدمات التى تقدم للنزلاء تعد عنصراً هاماً من الاتفاق العام . وعلى هذا فإن الفندق الذى يديره المالك يعد عقاراً مشغولاً بمعرفة المالك أكثر من كونه استثماراً عقارياً .

١٣- قد يكون من الصعب تحديد مدى أهمية الخدمات الإضافية للدرجة التى تجعل العقار غير مؤهل ليكون استثماراً عقارياً . على سبيل المثال فإن مالك الفندق قد ينقل أو يفوض بعض المسؤوليات أحياناً 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 استثماراً عقارياً. وتضع المنشأة مقاييس وقواعد تمكنها من الوصول إلى هذا التقدير بأسلوب يتسم بالثبات والانتظام طبقاً لتعريف الاستثمار العقارى ومع الاسترشاد بالفقرات من "٧" إلى رقم "١٣"، و تتطلب الفقرة "٧٥ (ج)" من المنشأة أن تفصح عن الشروط التى سارت عليها عندما يصعب تصنيف العقار.

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

الاعتراف

١٦- يجب أن يتم الاعتراف بالاستثمار العقارى كأصل فقط فى الحالات الآتية :
(أ) عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار العقارى إلى المنشأة.
(ب) عندما يمكن قياس تكلفته بصورة يعتمد عليها.

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

١٨- طبقاً لمبدأ الاعتراف الوارد فى الفقرة "١٦" لا تقوم المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية لأى استثمار عقارى بتكاليف الخدمة اليومية لهذا العقار، بل يتم الاعتراف بهذه التكاليف فى الأرباح أو الخسائر كما تم تكبدها. و تتمثل تكاليف الخدمة اليومية للعقار بشكل رئيسى فى تكلفة العمالة و المواد المستهلكة وقد تتضمن تكاليف الأجزاء 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 بحوائط داخلية و طبقاً لمبدأ الاعتراف تقوم المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية للاستثمار العقارى بتكلفة استبدال جزء من استثمار عقارى قائم عند تكبده هذه التكلفة فى حالة استيفاء شروط الاعتراف، و يتم إستبعاد القيمة الدفترية من الدفاتر لهذه الأجزاء التى تم استبدالها طبقاً لأحكام الإستبعاد من الدفاتر الواردة فى هذا المعيار .

القياس عند الاعتراف الاولى

٢٠- يقاس الاستثمار العقارى أولياً بتكلفته و يجب أن يتضمن القياس الأولى تكاليف المعاملات.

٢١- تكلفة شراء استثمار عقارى تشمل ثمن الشراء و أية نفقات مباشرة متعلقة به ، و التى تشمل على سبيل المثال، الأتعاب المهنية للخدمات القانونية و ضرائب نقل الملكية و غيرها من تكلفة المعاملة.

٢٢- ملغاة.

٢٣- لا تضاف إلى تكلفة الاستثمار العقارى مايلى :

(أ) تكاليف التجارب الأولى (إلا إذا كانت لازمة و ضرورية لجعل العقار صالحاً للتشغيل بالأسلوب الذى تنويه الإدارة).

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

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

٢٤- إذا تم تأجيل سداد قيمة الاستثمار العقارى – تكون تكلفته هى المقابل لثمنه النقدى، و يتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ وجملة المدفوعات على أنه مصروف فوائد خلال فترة السداد.

٢٥- ملغاة

٢٦- ملغاة.

٢٧- يجوز اقتناء استثمار عقارى أو أكثر مقابل أصل أو أكثر غير ذى طبيعة نقدية أو مزيج من الأصول ذات الطبيعة النقدية وغير ذات الطبيعة النقدية، و تتناول المناقشة التالية تبادل أحد الأصول غير ذات الطبيعة النقدية بغيره لكنها تطبق كذلك على جميع عمليات التبادل المذكورة فى هذه الفقرة، و يتم قياس تكلفة أى استثمار عقارى بالقيمة العادلة إلا فى الحالات التالية :

(أ) افتقار عملية التبادل إلى الجوهر التجارى .
أو (ب) فى حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصل الذى يتم الحصول عليه أو الأصل الذى يتم التنازل عنه بطريقة يعتمد عليها .
و يتم قياس الأصل المقتنى بهذه الطريقة حتى وإن لم تستطع المنشأة إستبعاد الأصل المتنازل عنه من الدفاتر على الفور، و إذا 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 فى الاعتبار مدى التغيرات المتوقعة فى تدفقاتها النقدية نتيجة لهذه المعاملة، وتعتبر معاملة التبادل ذات جوهر تجارى فى الحالات الآتية :

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

أو (ب) إذا تغيرت قيمة جزء معين من عمليات المنشأة الذى يتأثر بمعاملة التبادل نتيجة لهذه المعاملة.

و (ج) إذا كان الفرق فى (أ) و (ب) هام نسبياً مقارنة بالقيمة العادلة للأصول المتبادلة .

و لأغراض تحديد ما إذا كان لعملية التبادل جوهر تجارى فإن قيمة الجزء الخاص بعمليات المنشأة الذى يتأثر بهذه المعاملة سوف يعكس التدفقات النقدية بعد خصم الضرائب و تكون نتائج هذه التحليلات واضحة دون قيام المنشأة بعمليات حسابية تفصيلية .

٢٩- يمكن قياس القيمة العادلة لأى أصل لا توجد له معاملات سوقية قابلة للمقارنة بطريقة يعتمد عليها فى الحالات التالية :

(أ) عدم وجود فروق جوهرية فى تقديرات القيمة العادلة للأصل.
أو (ب) إمكانية تقدير احتمال تنوع التقديرات بصورة معقولة واستخدامها فى تحديد القيمة العادلة، و إذا كانت المنشأة قادرة على تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها لأى أصل يتم الحصول عليه أو التنازل عنه، عندئذ تستخدم القيمة العادلة للأصل المتنازل عنه لقياس التكلفة إلا إذا كانت القيمة العادلة للأصل الذى يتم الحصول عليه أكثر وضوحاً.

القياس بعد الاعتراف الاولى

السياسات المحاسبية

٣٠- على المنشأة أن تطبق نموذج التكلفة الوارد بالفقرة "٥٦" من هذا المعيار كسياسة محاسبية وحيدة وعلينا تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية، ويستثنى من ذلك صناديق الاستثمار العقارى الوارد تعريفها بالفقرة رقم (٥) والتي يجب ان تطبق نموذج القيمة العادلة (الفقرات من ٣٣ الى ٥٥).

٣١- ملغاة.

الإفصاح عن القيمة العادلة

٣٢- يتطلب هذا المعيار من كافة المنشآت تحديد قيمة عادلة للاستثمارات العقارية اما لاغراض القياس (اذا كانت صناديق استثمار عقارى تستخدم نموذج القيمة العادلة) او للإفصاح (اذا كانت المنشأة تستخدم نموذج التكلفة) على أساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة بالمواقع وبالقطاعات الخاصة بالاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها .

نموذج القيمة العادلة

٣٣- بعد الاعتراف الأولي، على صندوق الاستثمار العقارى أن يقيس جميع استثماراته العقارية بالقيمة العادلة، وذلك باستثناء الحالات الواردة بالفقرة رقم "٥٣".

٣٤- ملغاة.

٣٥- يعترف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير فى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن أرباح وخسائر الفترة التي نتجت فيها .

٣٦- ملغاه

٣٧- ملغاه

٣٨- ملغاه

٣٩- ملغاه

٤٠- عند قياس القيمة العادلة للاستثمار العقارى وفقاً للمعيار المحاسبى المصري رقم (٤٥) ، فإنه يجب على صندوق الاستثمار العقارى أن يتأكد من أن القيمة العادلة تعكس - من بين أمور أخرى - دخل الإيجار من عقود التأجير الحالية والافتراضات الأخرى التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير عقار استثماري في ظل ظروف السوق الحالية.

٤٠- عند استخدام مستأجر نموذج القيمة العادلة لقياس الاستثمار العقارى المحفوظ به كأصل حق استخدام، فإنه يجب قياس أصل حق الاستخدام بالقيمة العادلة، وليس العقار محل العقد.

٤١- يحدد المعيار المحاسبى المصري رقم (١٠) الأساس للإثبات الأولي لتكلفة الاستثمار العقارى المحفوظ به بواسطة مستأجر كأصل حق استخدام. وتتطلب الفقرة ٣٣ أن يتم إعادة قياس الاستثمار العقارى المحفوظ به بواسطة المستأجر كأصل حق استخدام عندما يكون ذلك لازماً بالقيمة العادلة، إذا إختارت المنشأة نموذج القيمة العادلة. وعندما تكون دفعات الإيجار وفقاً لمعدلات السوق، فإن القيمة العادلة للاستثمار العقارى المحفوظ به بواسطة المستأجر كأصل حق استخدام عند الاقتناء، بعد طرح جميع دفعات الإيجار المتوقعة (بما في ذلك تلك المتعلقة بالالتزامات المثبتة)، ينبغي أن تكون صفراً. وبالتالي، فإن إعادة قياس أصل حق الاستخدام من التكلفة وفقاً للمعيار المحاسبى المصري رقم (١٠) إلى القيمة العادلة وفقاً للفقرة ٣٣ (أخذاً 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.

- ٤٢- ملغاه
- ٤٣- ملغاه
- ٤٤- ملغاه
- ٤٥- ملغاه
- ٤٦- ملغاه
- ٤٧- ملغاه

٤٨- في حالات استثنائية ، هناك دليل واضح عند قيام المنشأة باقتناء استثمار عقارى لأول مرة (أو عندما يصبح الأصل استثمارا عقارياً لأول مرة بعد اكتمال الإنشاء أو التطوير أو بعد التغيير فى الاستعمال) بأن نطاق تقديرات القيمة العادلة سوف يتسع بشكل كبير بدرجة تنفى فائدة الاعتماد على تقدير واحد أو منفرد للقيمة العادلة وذلك فى ظل وجود احتمالات متعددة يصعب تحديدها. وقد يشير هذا إلى أن القيمة العادلة للعقار لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه على أساس مستمر (راجع الفقرة "٥٣").

٤٩- ملغاه.

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

- (أ) المعدات كالمصاعد وأجهزة التكييف والتي هى عادة جزء لا يتجزأ من المبنى وعادة ما يتم إدراجها ضمن الاستثمار العقارى بدلا 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 تعترف بهذا الأثاث كأصل منفصل.
- (ج) لا تتضمن القيمة العادلة للاستثمار العقارى أى إيراد من عقود إيجار تشغيلى مدفوع مقدما أو مستحق لان المنشأة تقوم بإثبات هذا الإيراد كأصل أو التزام منفصل.
- (د) تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقارى الخاضع للإيجار التدفقات النقدية المتوقعة (ويشمل ذلك الإيجار المحتمل المتوقع استحقاق سداده) وبالتالي إذا كان تقييم العقار مطروحا منه جميع المبالغ المتوقع سدادها، عندئذ يكون من الضرورى إعادة إضافة أى إلتزام إيجارى معترف به، وذلك للوصول للقيمة العادلة للاستثمار العقارى لأغراض المحاسبة.

٥١- ملغاه.

٥٢- فى بعض الأحوال، توقع المنشأة أن القيمة الحالية لمدفوعات المرتبطة باستثمار عقارى (بخلاف المدفوعات المرتبطة بالتزامات معترف بها) سوف تتجاوز القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات الصلة وعندئذ تستخدم المنشأة معيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) الخاص بالمخصصات والأصول والالتزامات المحتملة لتحديد ما إذا كانت المنشأة ستقوم بالاعتراف بالالتزام وكيفية قياس هذا الالتزام.

عدم القدرة على تحديد القيمة العادلة بشكل يعتمد عليه

٥٣- هناك افتراض بأن صندوق الاستثمار العقارى لديه القدرة على تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى بشكل يعتمد عليه وذلك بصفة مستمرة - فى حين أنه فى الظروف الاستثنائية - قد لا يتحقق هذا الافتراض عندما يكون هناك دليل واضح على أنه عند قيام صندوق الاستثمار العقارى باقتناء الاستثمار العقارى لأول مرة (أو عندما يصبح الأصل استثماراً عقارياً لأول مرة بعد الانتهاء من إنشاء أو تنمية أو بعد تغيير استعماله) فإنه

لا يمكن تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى بدقة بصفة مستمرة ويحدث ذلك عندما - فقط عندما - تكون المعاملات السوقية المقارنة نادرة والتقدير البديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال بناء على توقعات التدفقات النقدية المخصومة) ليست متاحة. وفى هذه الحالات يقيس صندوق الاستثمار العقارى ذلك الاستثمار العقارى باستخدام نموذج التكلفة الوارد بمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠). وعلى ذلك فإنه يجب افتراض أن القيمة المتبقية للاستثمار العقارى تساوى صفرأ، هذا وعلى المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) حتى التخلص من ذلك الاستثمار العقارى.

٥٣- بمجرد أن يصبح صندوق الاستثمار العقارى قادر على أن يقيس - بطريقة يمكن الاعتماد عليها - القيمة العادلة لاستثمار عقارى 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 تتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) للأصول المملوكة أو للعقار الاستثمارى المحتفظ به بواسطة مستأجر كأصل حق استخدام.

٥٣ب- يمكن دحض الافتراض بأن القيمة العادلة لاستثمار عقارى قيد التشييد يمكن قياسها - بطريقة يمكن الاعتماد عليها - فقط عند الإثبات الأولي. وقد لا يخلص صندوق الاستثمار العقارى، الذي قام بقياس بند لاستثمار عقارى قيد التشييد بالقيمة العادلة، إلى أن القيمة العادلة للاستثمار العقارى الذي تم استكماله لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها.

٥٤- فى الحالات الاستثنائية عندما يجبر صندوق الاستثمار العقارى نتيجة للسبب الموضح فى الفقرة السابقة على قياس أى استثمار عقارى باستخدام نموذج التكلفة الوارد بمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) فإن عليه أن يقيس كل الاستثمارات العقارية الأخرى بقيمتها العادلة، وفى هذه الحالات وعلى الرغم من إمكانية قيام صندوق الاستثمار العقارى باستخدام نموذج التكلفة لأحد الاستثمارات العقارية إلا أن صندوق الاستثمار العقارى يستمر فى المحاسبة عن العقارات المتبقية باستخدام نموذج القيمة العادلة.

٥٥- إذا قام صندوق الاستثمار العقارى بقياس استثمار عقارى بالقيمة العادلة فإن عليه أن يستمر فى قياسه بالقيمة العادلة حتى يتم التخلص منه (أو حتى يصبح العقار مشغولاً بمعرفة المالك أو بدء المنشأة فى 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 الاعتراف الأولي يجب أن تقيس المنشأة كافة استثماراتها العقارية طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) وذلك بخلاف الاستثمارات العقارية الأخرى التي تستوفى شروط وقواعد التبويب كأصول محتفظ بها لغرض البيع (أو تلك المدرجة ضمن مجموعة جارى التخلص منها و مبيعة كأصول محتفظ بها لغرض البيع) فإنه يتم قياسها طبقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

التحويلات

- ٥٧- تتم التحويلات من و إلى الاستثمار العقارى عندما - و فقط عندما- يكون هناك تغيير في الاستخدام مؤيداً بما يلي:
- (أ) البدء في استخدام المالك للعقار بالنسبة للتحويلات من الاستثمار العقارى إلى العقار المشغول بمعرفة المالك .
- أو (ب) البدء في تنمية الاستثمار استعداداً لبيعه بالنسبة للتحويل من الاستثمار العقارى إلى المخزون .
- أو (ج) الانتهاء من استخدام المالك للعقار بالنسبة للتحويل من الاستثمار المشغول بمعرفة المالك إلى الاستثمار العقارى .
- أو (د) البدء في التأجير التشغيلى لطرف آخر بالنسبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقارى.
- أو (هـ) ملغاة.

٥٨- تتطلب الفقرة "٥٧(ب)" أن تقوم المنشأة بتحويل العقار من الاستثمار العقارى إلى المخزون عندما - فقط عندما - يكون هناك تغيير في الاستخدام تؤيده عملية البدء في تطوير العقار بغرض بيعه، وعندما تقرر المنشأة إستبعاد الاستثمار العقارى دون تطويره، فإن المنشأة تستمر في معالجة ذلك الاستثمار كاستثمار عقارى حتى إستبعاده من الدفاتر ولا تتم معالجته كمخزون. وبنفس الطريقة فإن المنشأة التي تبدأ في إعادة تطوير استثمار عقارى قائم للاستخدام المستقبلي المستمر كاستثمار عقارى فإنه يبقى كاستثمار عقارى ولا يتم إعادة تبويبه كاستثمار مشغول بمعرفة المالك خلال فترة إعادة التطوير.

٥٩- تطبق الفقرات من "٦٠" إلى "٦٥" على موضوعات الاعتراف والقياس والتي تنشأ عندما يقوم صندوق الاستثمار العقارى باستخدام نموذج القيمة العادلة للاستثمار العقارى، أما في حالة استخدام نموذج التكلفة فإن التحويلات فيما بين الاستثمار العقارى أو العقار المشغول بمعرفة المالك أو المخزون تتم دون تغيير القيمة الدفترية للأصل المحول ودون تغيير تكلفة الأصل لأغراض القياس أو الإفصاح.

٦٠- بالنسبة للتحويلات من الاستثمار العقارى المدرج بقيمته العادلة إلى العقار المشغول بمعرفة المالك أو إلى المخزون، فإن تكلفة ذلك العقار هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال، وذلك لأغراض المعالجة المحاسبية اللاحقة وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) أو معيار المحاسبة المصرى رقم (٢).

٦١- عندما يتحول العقار المشغول بمعرفة المالك إلى استثمار عقارى يدرج بالقيمة العادلة، وعلى المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) وذلك حتى تاريخ التغيير في الاستعمال، وعلى ذلك فإنه على المنشأة أن تعالج أى فرق بين القيمة الدفترية وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) والقيمة العادلة في ذلك التاريخ بنفس طريقة إعادة التقييم الواردة بمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠).

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 عقارياً ويتم إدراجه بالقيمة العادلة، وتقوم المنشأة بمعالجة أى فرق قد ينتج بين القيمة الدفترية للعقار وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) والقيمة العادلة في ذلك التاريخ كإعادة تقييم وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١٠) وبمعنى آخر:

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

(ب) يتم معالجة أى ارتفاع ناتج في القيمة الدفترية للعقار كما يلي:
(١) يتم الاعتراف بهذه الزيادة في الأرباح و الخسائر ، وذلك لرد أى اضمحلال سابق في قيمة العقار وذلك بشرط ألا يزيد ذلك الرد على القيمة الدفترية للعقار قبل تحقق خسارة الاضمحلال كما لو لم يكن هناك خسارة ناتجة عن الاضمحلال في قيمة ذلك العقار (مخصوصاً منه الإهلاك).

(٢) أية زيادة باقية يجب إضافتها لحقوق المساهمين تحت مسمى فائض إعادة التقييم. هذا وفى حالة التخلص اللاحق من الاستثمار العقاري فإن فائض إعادة التقييم الموجود بحقوق المساهمين 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 والذي سيتم إدراجه بالقيمة العادلة فإن أى فرق بين القيمة العادلة لهذا العقار في ذلك التاريخ وبين القيمة الدفترية له يعترف به في الأرباح أو الخسائر.

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

٦٥- عندما يتم صندوق الاستثمار العقاري عملية الإنشاء أو التطوير لاستثمار عقاري يبني ذاتياً ويُدْرَج بالقيمة العادلة فإن الفرق بين القيمة العادلة للأصل في ذلك التاريخ والقيمة الدفترية السابقة له يعترف به في الأرباح أو الخسائر.

الاستبعادات

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

٦٧- يمكن أن يحدث الاستبعاد للاستثمار العقاري بالبيع، هذا ولتحديد تاريخ الاستبعاد للاستثمار العقاري فإن على المنشأة أن تطبق ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم (١١) وذلك فيما يخص الاعتراف بالإيراد من بيع البضائع ، مع الأخذ في الاعتبار ما جاء بملحق معيار (١١) في هذا الشأن.

٦٨- طبقاً لمبدأ الاعتراف الوارد في الفقرة "١٦"، إذا قامت المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية لأى أصل بتكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري، فإنها تقوم بإستبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبدل من الدفاتر، وبالنسبة للاستثمار العقاري الذي تتم المحاسبة عنه باستخدام نموذج التكلفة فإن الجزء المستبدل قد لا يكون الجزء الذي تم استهلاكه بشكل منفصل، وفى حالة تعذر قيام المنشأة بتحديد القيمة الدفترية للجزء المستبدل فإنها قد تستخدم تكلفة الاستبدال كمؤشر لتكلفة الجزء المستبدل وقت إقتناؤه أو إنشاؤه.

٦٩- تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار أو الاستبعاد بالفرق بين صافى متحصلات التصرف في العقار وصافى القيمة الدفترية له ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر (إلا إذا تطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) الخاص بالتأجير التمويلي غير ذلك في حالة البيع مع إعادة التأجير) وذلك في فترة التوقف عن الاستخدام أو التصرف في الأصل.

٧٠- يتم الاعتراف بالمبالغ التى يمكن الحصول عليها عند استبعاد استثمار عقارى اولياً على أساس القيمة العادلة وعلى وجه الخصوص إذا تم تأجيل سداد مقابل للاستثمار العقارى ، فيتم الاعتراف بالمبالغ التى يتم الحصول عليها اولياً على أساس السعر النقدى المعادل. هذا ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الاسمية للمقابل وبين السعر النقدى المعادل وفقاً لمعيير المحاسبة المصرى رقم (١١) كإيراد فوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

٧١- تقوم المنشأة بتطبيق معيير المحاسبة المصرى رقم (٢٨) أو أية معايير محاسبية مصرية أخرى والتي قد تراها مناسبة وذلك بالنسبة لاية التزامات قد تبقى على المنشأة بعد استبعاد الاستثمار العقارى.

٧٢- يتم الاعتراف بالتعويضات التى يتم الحصول عليها من الغير مقابل اضمحلال قيمة الاستثمارات العقارية أو فقدانها أو تنازل عنها ، فى الأرباح أو الخسائر، وذلك عندما تصبح هذه التعويضات مستحقة.

٧٣- يعتبر اضمحلال قيمة أو خسارة الاستثمارات العقارية والدعاوى ذات الصلة المرتبطة بالتعويضات أو المبالغ التى تسدد مقابل هذه التعويضات من الغير وكذلك أية عمليات شراء أو إنشاء أو استبدال للأصول أحداثاً اقتصادية منفصلة وتتم المحاسبة عنها كما يلي:

(أ) يتم إثبات اضمحلال قيمة الاستثمارات العقارية طبقاً لمعيير (٣١).
و (ب) يتم إثبات توقف استخدام الاستثمارات العقارية أو التصرف فيها طبقاً للفقرات من "٦٦" إلى "٧١" من هذا المعيار.

و (ج) يتم إثبات التعويض الذى يتم الحصول عليه من الغير عن الاستثمارات العقارية التى اضمحلت قيمتها أو فقدت أو تم التنازل عنها فى الأرباح أو الخسائر وذلك عند استحقاقها.

و (د) يتم تحديد تكلفة الأصول المعاد ترميمها أو المشتراة أو التى يتم إنشاؤها كاستبداللات طبقاً للفقرات من "٢٠" إلى "٢٩" من هذا المعيار.

الإفصاح

٧٤- ملغاة

نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة

٧٤-أ- جميع الفقرات التى تشير الى استخدام نموذج القيمة العادلة تخص صناديق الاستثمار العقارى فقط لا غير.

٧٥- على المنشأة الإفصاح عما يلي:

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

(أ) ملغاه.

(ج) عندما تكون هناك صعوبة في التبيويب (راجع فقرة "١٤") يجب الإفصاح عن القواعد التى تستخدمها المنشأة لتفرقة الاستثمار العقارى عن ذلك المشغول بمعرفة المالك والمحتفظ به لغرض البيع وذلك ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.

(د) ملغاه.

(هـ) مدى اعتماد تقييم الاستثمار العقارى بالقيمة العادلة (كما هو مقاس ومفصح عنه بالقوائم المالية) على تقييم تم إعداده بواسطة مقيم مستقل (من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية) والذي يملك مؤهلاً مناسباً وخبرة حديثة بالموقع وفئة الاستثمار العقارى محل التقييم.

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

(١) إيرادات الإيجار من الاستثمار العقارى.

(١) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) التى نشأت من الاستثمار العقارى والتى تولدت عنها إيرادات إيجار خلال الفترة.

(٢) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة من الاستثمار العقارى و التى لم يتولد عنها إيرادات إيجار خلال الفترة.

(٣) مجمع التغير فى القيمة العادلة المعترف به ضمن الأرباح و الخسائر الناشئة عن بيع استثمار عقارى من وعاء مجمع للأصول يستخدم فيه نموذج التكلفة إلى وعاء آخر يستخدم فيه نموذج القيمة العادلة (راجع الفقرة "٣٢" (ج)).

(ز) مدى وجود أية قيود على تحقق قيمة الاستثمارات العقارية و قيمة هذه القيود أو عملية تحويل الإيراد و المتحصلات من الاستبعاد.

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

نموذج القيمة العادلة

٧٦- بالإضافة للإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرة "٧٥" ، على صندوق الاستثمار العقارى الذى يطبق نموذج القيمة العادلة والموضحة بالفقرات من "٣٣" إلى "٥٥" ، أن يفصح عن التسوية ما بين الرصيد الخاص بالاستثمارات العقارية فى بداية و نهاية الفترة ، على أن تشمل هذه التسوية على ما يلي :

(أ) الإضافات، على أن يتم الإفصاح بصفة مستقلة عن الإضافات الناتجة عن الاقتناء و تلك الناتجة عن النفقات اللاحقة المعترف بها ضمن القيمة الدفترية للأصل.

و (ب) الإضافات الناتجة عن الاقتناء نتيجة عمليات تجميع الأعمال.

(ج) الأصول المبوبة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع أو المدرجة ضمن مجموعة جارى التخلص منها مبوبة كأصول محتفظ بها لغرض البيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٣٢) والاستبعادات الأخرى.

(د) صافى الأرباح أو الخسائر من تسويات القيمة العادلة.

(هـ) صافى 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 و إلى المخزون و العقارات 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 فى الفقرة "٥٠"، يقوم صندوق الاستثمار العقارى بالإفصاح عن التسوية بين التقييم الذى تم الحصول عليه و التقييم المعدل المدرج ضمن القوائم المالية ، مع بيان - بشكل مستقل - إجمالي قيمة أية التزامات إيجارية معترف بها تم إعادة إضافتها ، وكذلك أية تسويات هامة أخرى .

٧٨- فى بعض الحالات الاستثنائية المشار إليها فى الفقرة "٥٣" عندما يقوم صندوق الاستثمار العقارى بقياس استثماراته العقارية وفقاً لنموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) فإن التسوية المطلوبة بموجب الفقرة "٧٦" يجب أن يفصح عن المبالغ المتعلقة بهذه الاستثمارات العقارية بصفة مستقلة عن تلك المتعلقة بالاستثمارات العقارية الأخرى، بالإضافة إلى ذلك يجب الإفصاح عن الآتى :

(أ) وصف الاستثمارات العقارية.

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

و (ج) حدود التقديرات التى من المحتمل بصورة كبيرة أن تكون القيمة العادلة ضمنها إن أمكن ذلك .

و (د) فى حالة استبعاد استثمار عقارى غير مدرج بالقيمة العادلة ، يتم الإفصاح عن الآتى :

(١) حقيقة أن الشركة قد قامت باستبعاد استثمار عقارى غير مدرج بالقيمة العادلة .

و (٢) القيمة الدفترية للاستثمار العقارى فى تاريخ البيع.

و (٣) مبلغ الربح أو الخسارة المحقق .

نموذج التكلفة

٧٩- بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بالفقرة "٧٥"، على المنشأة أن تفصح عن الآتى :

(أ) طرق الإهلاك المستخدمة.

و (ب) الأعمار الإنتاجية أو معدلات الإهلاك المستخدمة.

و (ج) إجمالي القيمة الدفترية و مجمع الإهلاك (متضمنة مجمع خسائر اضمحلال القيمة) فى بداية و نهاية الفترة .

و (د) كشف تسوية يوضح القيمة الدفترية للاستثمار العقارى فى بداية و نهاية الفترة و يظهر ما يلى:

(١) الإضافات ، على أن يتم الإفصاح بطريقة مستقلة عن الإضافات الناتجة عن الاقتناء و تلك الناتجة عن النفقات اللاحقة، و التى تم الاعتراف بها كأصول.

و (٢) الإضافات المقنتاة نتيجة عمليات جميع الأعمال .

و (٣) الأصول المبوبة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع أو المدرجة ضمن مجموعة جرى التخلص منها والمبوبة كأصول محتفظ بها لغرض البيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) والاستبعادات الأخرى.

و(٤) الإهلاك.

و(٥) الاضمحلال المحقق في قيمة الاستثمار و الاضمحلال الذي تم رده خلال الفترة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣١) .

و (٦) صافي فروق العملة الناتجة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض أخرى وترجمة العمليات الأجنبية إلى عملة عرض القوائم المالية للمنشأة .

و (٧) التحويلات من وإلى المخزون و العقارات المشغولة بمعرفة المالك .
و (٨) أية تغييرات أخرى .

و (٩) القيمة العادلة للاستثمار العقاري. و في 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 :

(١٠) 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 .

تاريخ السريان والقواعد الانتقالية

٨٠- على صندوق الاستثمار العقاري الذي كان يطبق نموذج التكلفة على استثماراته العقارية التحول إلى نموذج القيمة العادلة. ويتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ .

٨١- تعتبر القيمة العادلة للاستثمار في بداية تطبيق هذا المعيار هي تكلفة ذلك الاستثمار وذلك لأغراض المعالجة المحاسبية اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) " الأصول الثابتة واهلاكاتها " .

٨٢- على صندوق الاستثمار العقاري مراعاة متطلبات الفقرة "٢٨" من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) " السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" عند تطبيقها لنموذج القيمة العادلة لأول مرة.