

معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٥ الاستثمار العقارى

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 الإستثمارات العقارية المؤجرة تأجيراً تشغيلياً فى القوائم المالية للمؤجر .

٤- لا يطبق هذا المعيار على :

(أ) الأصول البيولوجية المرتبطة بالنشاط الزراعى (راجع معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٥) الزراعة).

و (ب) حقوق التعدين والتقيب و إستخراج المعادن مثل البترول و الغازات الطبيعية وغيرها من الموارد غير المتجددة.

تعريفات

٥- تستخدم المصطلحات التالية فى هذا المعيار بالمعنى المذكور قرين كل منها:

القيمة الدفترية: هى القيمة التى يظهر بها الأصل فى قائمة المركز المالى.

التكلفة:هى مبلغ النقدية أو ما فى حكمها المدفوعة أو القيمة العادلة لمدفوعات أخرى قدمت من أجل الحصول على الأصل من أجل إقتنائه أو إنشائه أو القيمة التى تنسب لهذا الأصل عند الاعتراف الاولى طبقاً للشروط المحددة لمعيار آخر من معايير المحاسبة المصرية، على سبيل المثال معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٩) المدفوعات المبنية على أسهم.

القيمة العادلة : هى السعر الذى يتم استلامه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام فى معاملة منظمة بين المشاركين فى السوق فى تاريخ القياس.

الاستثمارات العقارية: هى عقارات (أراضى أو مبانى - أو جزء من مبنى - أو كليهما) محتفظ بها من المالك لتحقيق إيجار أو إرتفاع فى قيمتها أو كليهما و ليست :

(أ) للاستخدام فى الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الادارية

أو (ب) للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .

العقارات المشغولة بمعرفة المالك: هى عقارات محتفظ بها من المالك للاستخدام فى الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية.

٧- يحتفظ بالاستثمارات العقارية لتحقيق إما إيجاراً أو إرتفاعاً 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 إما إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار للأغراض الإدارية) فإنه يحقق تدفقات نقدية لا ترجع فقط للعقار و لكن 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 إرتفاع 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 و إما 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 كي يوجر 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 مكتتاة 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 مالكها 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 عقارىً 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 مبنى إدارى خدمات الأمن و الصيانة للمستأجرين الذين يشغلون المبنى.
- ١٢- و فى أحيان أخرى تكون الخدمات المقدمة عنصراً أكثر أهمية . فعلى سبيل المثال إذا امتلكت منشأة فندقاً و أدارته 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 عقارىاً .
- ١٣- قد يكون من الصعب تحديد مدى أهمية الخدمات الإضافية للدرجة التى تجعل العقار غير مؤهل ليكون استثماراً عقارىاً . على سبيل المثال فإن مالك الفندق قد ينقل أو يفوض بعض المسؤوليات أحياناً للغير بموجب عقد إدارة ، وشروط عقود الإدارة هذه تتباين و تختلف بصورة واسعة ، فيمكن للمالك تفويض الغير للقيام ببعض الأعمال اليومية مع الاحتفاظ بمسؤولياته عن التدفقات النقدية الناشئة عن تشغيل الفندق .
- ١٤- يحتاج الأمر إلى الحكم و التقدير لتحديد ما إذا كان العقار يعد استثماراً عقارىاً . وتضع المنشأة مقاييس وقواعد تمكنها من الوصول إلى هذا التقدير بأسلوب يتسم بالثبات و الانتظام طبقاً لتعريف الاستثمار العقارى و مع 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 عقارىاً 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 عقارىاً 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.
- و(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 و كذلك 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 و قد تتضمن تكاليف الأجزاء البسيطة و يكون 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 تكبد 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 ما يلى :
- (أ) تكاليف التجارب الأولى (إلا إذا كانت لازمة وضرورية لجعل العقار صالحاً للتشغيل بالأسلوب الذى تنويه الإدارة).
- أو (ب) خسائر التشغيل الأولى التى تتكبدتها 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 و إن 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، و تعتبر 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 و استخدامها 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 وعليها تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية .

٣١- ملغاة.

الإفصاح عن القيمة العادلة

٣٢- على كافة المنشآت حساب وعرض قيمة عادلة للاستثمارات العقارية لأغراض الإفصاح في القوائم المالية . وعلى المنشآت تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل على شهادة مهنية معترف بها و لديه خبرة حديثة بالمواقع و بالقطاعات الخاصة بالاستثمارات العقارية التى يتم تقييمها .

نموذج القيمة العادلة

من ٣٢ إلى ٥٥ ملغاة.

نموذج التكلفة

٥٦- بعد الاعتراف الاولى يجب أن تقيس المنشأة كافة استثماراتها العقارية طبقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) و ذلك بخلاف الاستثمارات العقارية الأخرى التي تستوفى شروط وقواعد التوبيخ كأصول محتفظ بها لغرض البيع (أو تلك المدرجة ضمن مجموعة جارى التخلص منها و مبوية كأصول محتفظ بها لغرض البيع) فإنه يتم قياسها طبقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

التحويلات

٥٧- تتم التحويلات من و إلى الاستثمار العقاري عندما - و فقط عندما- يكون هناك تغيير في الاستخدام مؤيداً بما يلي:

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

أو (ب) البدء في تنمية الاستثمار استعدادا لبيعه بالنسبة للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون .

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

أو (د) البدء في التأجير التشغيلي لطرف آخر بالنسبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري .
أو (هـ) ملغاة.

٥٨- تتطلب الفقرة "٥٧(ب)" أن تقوم المنشأة بتحويل العقار من الاستثمار العقاري إلى المخزون عندما - فقط عندما - يكون هناك تغيير في الاستخدام تؤيده عملية البدء في تطوير العقار بغرض بيعه، وعندما تقرر المنشأة إستبعاد الاستثمار العقاري 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- تتم التحويلات فيما بين الاستثمار العقاري أو العقار المشغول بمعرفة المالك أو المخزون دون تغيير القيمة الدفترية للأصل المحول ودون تغيير تكلفة الأصل لأغراض القياس أو الإفصاح.

من ٦٠-٦٥ ملغاة

الاستبعادات

٦٦- يتم إستبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر (يستبعد من الميزانية) وذلك عند التصرف فيه أو عندما يتم سحبه نهائيا 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 بمعييار المحاسبة المصرى رقم (١١) وذلك فيما يخص الاعتراف بالايارد من بيع البضائع ، مع الأخذ في الاعتبار ما جاء بمالحق 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 المصرى 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 أولاً على أساس القيمة العادلة وعلى وجه الخصوص إذا تم تأجيل سداد مقابل للاستثمار العقارى ، فيتم الاعتراف بالمبالغ التى يتم الحصول عليها أولاً على أساس السعر النقدي المعادل. هذا ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الاسمية للمقابل وبين السعر النقدي المعادل وفقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (١١) كإيراد فوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

٧١- تقوم المنشأة بتطبيق معيار 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 التنازل عنها ، في الأرباح أو الخسائر، وذلك عندما تصبح هذه التعويضات مستحقة.

٧٣- يعتبر اضمحلال قيمة أو خسارة الاستثمارات العقارية و الدعاوى 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 ويتم المحاسبة عنها كما يلي:

- (أ) يتم إثبات اضمحلال قيمة الاستثمارات العقارية طبقاً لمعييار (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 في الأرباح أو الخسائر وذلك عند استحقاقها.
- و (د) يتم تحديد تكلفة الأصول المعاد ترميمها أو المشتراة أو التى يتم إنشاؤها كاستبدالات طبقاً للفقرات من "٢٠" إلى "٢٩" من هذا المعيار.

الإفصاح

٧٤- ملغاة

٧٥- على المنشأة الإفصاح عما يلي:

- (أ) القيمة العادلة لجميع أصولها المبوبة كاستثمار عقارى .
- (ب) ملغاة.
- (ج) عندما تكون هناك صعوبة في التبويب (راجع الفقرة "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) ملغاة.

(هـ) مدى اعتماد تقييم الاستثمار العقارى بالقيمة العادلة كما هو مفصّل عنه بالقوائم المالية (راجع الفقرة "٧٥") على تقييم تم إعداده بواسطة مئمن مستقل والذي يملك مؤهلاً

مناسباً وخبرة حديثة بالموقع وفئة الاستثمار العقارى محل التقييم. وفى حالة عدم وجود ذلك التقييم يجب الإفصاح.

(و) المبالغ المعترف بها فى الأرباح أو الخسائر وذلك بالنسبة لما يلى :

- (١) إيرادات الإيجار من الاستثمار العقارى.
- (٢) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) والتى نشأت من الاستثمار العقارى والتى تولدت عنها إيرادات إيجار خلال الفترة .
- (٣) مصروفات التشغيل المباشرة (متضمنة مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة من الاستثمار العقارى و التى لم يتولد عنها إيراد إيجار خلال الفترة.
- (٤) ملغاة. .

(ز) مدى وجود أية قيود على تحقق قيمة الاستثمارات العقارية وقيمة 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

من ٧٦ إلى ٧٨ ملغاة

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 ونهاية 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.
- (٢) الإضافات المكتناة نتيجة عمليات تجميع الأعمال .
- (٣) الأصول المبوبة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع أو المدرجة ضمن مجموعة جارى التخلص منها والمبوبة كأصول محتفظ بها لغرض البيع طبقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (٣٢) والاستبعادات الأخرى.

و(٤) الإهلاك.

و(٥) الاضمحلال المحقق فى قيمة الاستثمار و الاضمحلال الذى تم رده خلال الفترة طبقاً لمعييار المحاسبة المصرى رقم (٣١) .

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

- و (٧) التحويلات من و إلى المخزون و العقارات المشغولة بمعرفة المالك .
- و (٨) أية تغييرات أخرى .
- و (هـ) القيمة العادلة للاستثمار العقارى. و فى 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 الآتى :
- (١) وصف للاستثمارات العقارية .
- و (٢) تفسير عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها .
- و (٣) حدود التقديرات التى من المحتمل بصورة كبيرة أن تقع ضمنها القيمة العادلة ، إن أمكن ذلك .

المرحلة الانتقالية

- ٨٠- على المنشأة التى كانت تطبق نموذج القيمة العادلة على استثمارات العقارية التحول إلى نموذج التكلفة .
- ٨١- تعتبر القيمة العادلة للاستثمار فى بداية تطبيق هذا المعيار هي تكلفة ذلك الاستثمار وذلك لأغراض المعالجة المحاسبية اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) " الأصول الثابتة واهلاكاتها " .
- ٨٢- على المنشأة مراعاة متطلبات الفقرة "٢٨" من معيار المحاسبة المصرى رقم (٥) " السياسات المحاسبية والتغييرات فى التقديرات المحاسبية والأخطاء " عند تطبيقها لنموذج التكلفة لأول مرة .