

مَعْيَارُ الْمُحَاسَبَةِ الْمَالِيَّةِ رَقْم (٢٦)

الِاسْتِثْمَارُ فِي الْعُقَارَاتِ



## المُحتَوَى

رقم الصفحة	الموضوع
٨٩٤	التقديم
٨٩٥	نص المعيار
٨٩٥	١- نطاق المعيار
٨٩٦	٢- تعريفات
٨٩٧	٣- الإثبات
٨٩٨	٤- القياس
٩٠٣	٥- التحول
٩٠٧	٦- إلغاء الإثبات
٩٠٧	٧- متطلبات العرض
٩٠٨	٨- متطلبات الإفصاح
٩١٣	٩- تاريخ سريان المعيار
٩١٤	١٠- المرحلة الانتقالية
٩١٥	اعتماد المعيار الملاحق:
٩١٧	أ- نبذة تاريخية عن إعداد المعيار
٩١٩	ب- دواعي الحاجة إلى المعيار
٩٢١	ج- أسس الأحكام التي توصل إليها المعيار
٩٢٧	د- تعريف الاستثمار في العقارات



## التَّقديمُ

يهدف هذا المعيار إلى وضع القواعد المحاسبية، التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن الاستثمارات التي تقوم بها المؤسسات المالية الإسلامية<sup>(١)</sup> في العقارات المقتناة لغرض الحصول على إيراد دوري، أو المقتناة لغرض توقع الزيادة في قيمتها في المستقبل، أو للغرضين كليهما.



---

(١) يشار إليها فيما يلي بالمؤسسة أو المؤسسات بما فيها البنوك الإسلامية.

## نَصُّ الْمَعْيَارِ

### ١- نطاق المعيار:

١ / ١ يطبق هذا المعيار في الإثبات والقياس والإفصاح عن الاستثمارات المباشرة للمؤسسة في العقارات المقتناة لغرض الحصول على إيراد دوري، أو المقتناة لغرض توقع الزيادة في قيمتها في المستقبل، أو للغرضين كليهما.

٢ / ١ لا يتناول المعيار الجوانب التي يشملها معيار المحاسبة المالية رقم (٨) «الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك»، ومنها:

أ- قياس الاستثمارات في العقارات المؤجرة على أساس الإجارة المنتهية بالتملك.

ولكن يجب إجراء القياس اللاحق للاستثمارات في العقارات المقتناة لغرض الحصول على إيراد دوري، ويعرفها معيار المحاسبة المالية رقم (٨) بالإجارة التشغيلية، باستخدام واحدة من الطريقتين المذكورتين في المعيار. ويجب على المؤسسة أن تلتزم بتطبيق الطريقة التي وقع الاختيار عليها للفترة المالية المستقبلية.

- ب- إثبات دخل الإيجار من الاستثمارات في العقارات.
- ج- الإفصاحات حول موجودات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.
- ٣ / ١ لا يطبق المعيار على الاستثمارات في العقارات ذات الطبيعة الزراعية، والحقوق والموارد في أعمال المناجم والتنقيب مثل النفط والغاز الطبيعي، إلخ.
- ٤ / ١ وإذا كانت متطلبات النظام الأساسي للمؤسسة (المصرف)، أو القوانين والأنظمة التي تعمل المؤسسات (المصارف) في إطارها مخالفة لما جاء بهذا المعيار، واضطرت المؤسسة (المصرف) للعمل بما يخالفه فيجب الإفصاح عن ذلك.

## ٢- تعريفات:

- ١ / ٢ القيمة المدرجة (القيمة الدفترية): المبلغ الذي يثبت به الاستثمار في قائمة المركز المالي (الميزانية).
- ٢ / ٢ التكلفة: القيمة النقدية المعادلة أو القيمة العادلة لأنواع البذل الأخرى المدفوعة لاقتناء الموجود في تاريخ الاقتناء أو الإنشاء.
- ٣ / ٢ القيمة العادلة: القيمة التي يمكن بموجبها تبادل الموجودات بين أطراف مطلعة ولديها الرغبة في التبادل، وذلك في عملية تبادل تجارية حقيقية.
- ٤ / ٢ الاستثمار في العقارات: الموجود العقاري المقتنى لغرض الحصول على إيراد دوري أو لغرض توقع الزيادة في قيمته أو لكلا الغرضين، باستثناء ما يلي:

- أ- استخدامه في إنتاج أو توريد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية (العقارات التي يشغلها المالك).
- ب- بيعه في سياق النشاط التجاري الاعتيادي (المخزون).

### ٣- الإثبات:

١/٣ لأغراض هذا المعيار يجب إثبات الاستثمار في العقارات ضمن الموجودات فقط إذا تحققت الحالتان التاليتان:

- أ- أن يكون محتملاً حصول المؤسسة على المكاسب الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار في العقارات.
- ب- أن يكون قياس تكلفة الاستثمار في العقارات ممكناً بدرجة موثوقة.

٢/٣ تجري المؤسسة تقييماً، وفقاً لمبدأ الإثبات، لكافة تكاليف استثماراتها في العقارات في التاريخ الذي تحملت به هذه التكاليف. وتشتمل هذه التكاليف على التكاليف التي تحملتها المؤسسة في اقتناء الاستثمار في العقارات والتكاليف اللاحقة، الناتجة عن الإضافة إلى العقار واستبدال أجزاء منه وصيانته.

٣/٣ وفقاً لمبدأ الإثبات الوارد في الفقرة ١/٣، لا تثبت المؤسسة ضمن القيمة المدرجة للاستثمار في العقارات تكاليف الصيانة اليومية للعقار، وإنما تثبت هذه التكاليف في قائمة الدخل لدى تحملها. وتتكون تكاليف الصيانة اليومية أساساً من تكلفة اليد العاملة والمواد الاستهلاكية، وقد تشتمل على تكلفة القطع والمكونات البسيطة. وتعرف الغاية من هذه المصروفات غالباً تحت مسمى «إصلاح وصيانة» العقارات.

## ٤- القياس:

### القياس الأولي:

١ / ٤ يجب إجراء القياس الأولي للاستثمارات في العقارات بالتكلفة، وتشمل المصروفات التي يمكن تحديد منشئها مباشرة.

٢ / ٤ تتكون تكلفة العقار المقتنى (بالشراء) من ثمن الشراء والمصروفات التي يمكن تحديد منشئها مباشرة. وتشمل هذه المصروفات، على سبيل المثال، على أتعاب الخدمات القانونية، وضرائب نقل ملكية العقار وغيرها من تكاليف المعاملات.

٣ / ٤ تشمل تكلفة العقار تام الإنشاء أو قيد الإنشاء أية مصروفات يمكن تحديد منشئها مباشرة، وذلك لتهيئة الموجود للتشغيل وفقاً لنية الإدارة.

٤ / ٤ لأغراض الإثبات الأولي يجب ألا تشمل تكلفة الاستثمار في العقارات ما يلي:

أ- تكاليف بدء التشغيل (إلا إذا كانت لازمة لتهيئة العقار للتشغيل وفقاً لنية الإدارة).

ب- الخسائر التشغيلية المحتملة قبل تحقيق العقار مستوى الإشغال المخطط له.

ج- كميات العادم التي تتجاوز المستويات الطبيعية، واليد العاملة أو الموارد الأخرى المستخدمة في إنشاء العقار أو تطويره.

### القياس اللاحق:

٥ / ٤ لأغراض القياس اللاحق يجب على المؤسسة التمييز بين الاستثمارات



في العقارات المقتناة للاستخدام أو لغرض البيع.

بالنسبة للاستثمارات المقتناة للاستخدام يجب على المؤسسة اعتماد سياسة محاسبية إما على أساس نموذج القيمة العادلة المبين في الفقرات من ٧/٤ إلى ١٥/٤، أو نموذج التكلفة المبين في الفقرات من ١٦/٤ إلى ١٧/٤، والثبات في هذه السياسة على كافة استثمارات العقارات. أما بالنسبة للاستثمارات المقتناة لغرض البيع فيجب على المؤسسات تطبيق المتطلبات الواردة في الفقرات من ١٨/٤ إلى ٢٠/٤.

٦/٤ يجب على المؤسسة عدم تغيير السياسة المحاسبية المتبعة في الاستثمارات في العقارات المقتناة للاستخدام، من تلقاء نفسها، إلا إذا كان التغيير سيؤدي إلى توفير معلومات أكثر موثوقية وأكثر ملاءمة في القوائم المالية. ومن غير المحتمل أن يؤدي التحول من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة إلى عرض معلومات أكثر ملاءمة.

### نموذج القيمة العادلة:

٧/٤ يجب أن تقيس المؤسسة التي تعتمد نموذج القيمة العادلة في كافة استثمارات العقارات بالقيمة العادلة، باستثناء الحالات المبينة في الفقرات من ١٣/٤ إلى ١٥/٤.

٨/٤ يجب إثبات الأرباح غير المتحققة، الناتجة عن تغيير القيمة العادلة للاستثمار في العقارات، مباشرة ضمن حقوق الملكية، تحت بند «احتياطي القيمة العادلة للعقارات» للفترة التي تظهر فيها، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق المالكين وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار.

٩ / ٤ يجب تعديل الخسائر غير المتحققة، الناتجة عن إعادة القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات في العقارات المسجلة بالقيمة العادلة؛ وذلك بمقابلتها في حقوق الملكية بمخصص القيمة العادلة للعقارات، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق المالكين وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار، في حدود الرصيد الدائن المتاح في هذا الحساب. وإذا تجاوزت هذه الخسائر الرصيد المتاح فيجب إثبات الخسائر غير المتحققة في قائمة الدخل. وفي حالة وجود خسائر غير متحققة تخص الاستثمارات في العقارات، وأثبتت هذه الخسائر في قائمة الدخل للفترة المالية السابقة فيجب إثبات الأرباح غير المتحققة التي تخص الفترة المالية الحالية بحيث تعاد إضافة مبالغ هذه الخسائر السابقة في قائمة الدخل.

١٠ / ٤ يجب قياس الأرباح أو الخسائر غير المتحققة، الناتجة عن بيع الاستثمارات في العقارات بمقدار الفرق بين القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) وصافي الإيراد النقدي أو معادله المتحصل من بيع كل استثمار على حدة. ويجب إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة، إضافة إلى الرصيد المتاح في حساب احتياطي القيمة العادلة للعقارات، في قائمة الدخل للفترة المالية الحالية، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق المالكين وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار.

١١ / ٤ يجب قياس الاستثمارات في العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة إلى حين اكتمال أعمال الإنشاء.

١٢ / ٤ يجب قياس العقار عند اكتمال أعمال الإنشاء وجاهزيته للاستخدام بالقيمة العادلة وفقاً لما هو وارد في الفقرات من ٧ / ٤ إلى ١٠ / ٤.

### تعذر تحديد القيمة العادلة بدرجة موثوقة:

١٣/٤ هناك افتراض غير قاطع مفاده أنه يمكن للمؤسسة، وبدرجة موثوقة، تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات بصورة مستمرة. ولكن يوجد في حالات استثنائية دليل واضح لدى شراء المؤسسة للعقار أول مرة، (أو عندما يتم تحويل عقار موجود إلى استثمار في العقارات بعد تغيير استخدامه) بأن القيمة العادلة للاستثمار في العقارات لا يمكن تحديدها بدرجة موثوقة بصورة مستمرة، (باستثناء حالة الاستثمار في العقارات قيد الإنشاء)، وفي هذه الحالة يجب أن تقيس المؤسسة الاستثمار في العقارات باستخدام نموذج التكلفة. وتنشأ هذه الحالة فقط عندما لا يوجد معاملات سوقية مماثلة على أساس متكرر، ولا تتوافر تقديرات بديلة موثوقة للقيمة العادلة (مثلاً، باستخدام تنبؤات التدفقات النقدية المخصومة).

١٤/٤ في الحالات الاستثنائية التي تضطر فيها المؤسسة للأسباب المبينة في الفقرة ١٣/٤، إلى قياس الاستثمار في العقارات باستخدام نموذج التكلفة، فإنها تقيس كافة استثماراتها الأخرى في العقارات بالقيمة العادلة (باستثناء الاستثمار في العقارات قيد الإنشاء). وفي هذه الحالات، وعلى الرغم من أن للمؤسسة استخدام نموذج التكلفة لاستثمار واحد، يجب أن تستمر المؤسسة باستخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات المتبقية.

١٥/٤ إذا سبق للمؤسسة قياس استثمار في العقارات بالقيمة العادلة فيجب أن تستمر بقياس العقارات بالقيمة العادلة إلى حين التصرف فيها، (أو إلى حين إشغال العقار من قبل المالك، أو إلى أن تبدأ المؤسسة

بتطوير العقار لبيعه لاحقاً في السياق الاعتيادي لمزاولة الأعمال)،  
حتى وإن صارت المعاملات السوقية المماثلة أقل تواتراً، أو إن صارت  
الأسعار السوقية أقل توفراً.

### نموذج التكلفة:

١٦/٤ يجب على المؤسسة التي تعتمد نموذج التكلفة أن تقيس كافة  
استثماراتها في العقارات بالتكلفة مطروحاً منها الاهلاك ومخصصات  
اضمحلال القيمة إن وجدت. ويمثل الاهلاك توزيعاً نظامياً لتكلفة  
الموجود على سنوات عمره الإنتاجي.

١٧/٤ يجب إضافة المصروفات الجوهرية التي تحملتها المؤسسة عن  
أعمال الإضافة والتحسينات في العقار بعد اقتنائه إلى القيمة الدفترية  
(القيمة المدرجة) للاستثمار في العقارات في قائمة المركز المالي،  
على أن يكون لدى المؤسسات توقعات بأن هذه المصروفات من  
شأنها زيادة المنافع الاقتصادية التي ستحققها المؤسسة من العقارات.  
أما إذا كانت المؤسسة لا تتوقع تحقق هذه المنافع الاقتصادية فيجب  
أن تثبت المؤسسة هذه المصروفات في قائمة الدخل للفترة المالية  
التي تحملتها فيها، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق الملكية  
وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار.

### الاستثمار في العقارات المحتفظ بها لغرض البيع:

١٨/٤ إذا قررت المؤسسة بيع الاستثمار في العقارات، وتوقع أن يتم البيع  
في مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً من نهاية فترتها المالية، فيجب إعادة  
تصنيف الاستثمار في قائمة المركز المالي تحت بند «استثمارات في  
العقارات المقتناة لغرض البيع».

١٩/٤ يجب التوقف عن حساب اهتلاك الاستثمارات في العقارات المسجلة بالتكلفة من تاريخ إعادة التصنيف، ويجب تسجيل الاستثمار بالقيمة الدفترية (القيمة المدرجة) أو القيمة العادلة المتوقعة، أيهما أقل، مطروحاً منها تكاليف البيع (صافي القيمة المحققة). ويجب إثبات التعديل الناتج، إن وجد، في قائمة الدخل. ويجب على المؤسسة الاستمرار في استخدام القيمة العادلة لقياس الاستثمارات في العقارات المسجلة بالقيمة العادلة.

٢٠/٤ أما إذا لم يتم بيع الاستثمار في العقارات ضمن مدة اثني عشر شهراً (باستثناء التأخير في إتمام معاملة البيع في سياق العمل الاعتيادي لأسباب خارجة عن سيطرة المؤسسة)، أو صرف النظر عن البيع، فيجب إعادة تصنيف الموجود كما كان سابقاً. ويعاد قياس الموجود بالنسبة للاستثمارات في العقارات المسجلة بالتكلفة بالمبلغ المسترد أو القيمة الدفترية (القيمة المدرجة)، التي كان الموجود سيثبت بها لولا تصنيفه على أنه متاح للبيع، أيهما أقل، ويثبت التعديل الناتج في قائمة الدخل للفترة التي تمت فيها إعادة التصنيف.

## ٥- التحول:

١/٥ يجوز للمؤسسة أن تتحول من الاستثمار في العقارات إلى أي تصنيف آخر إذا طرأ تغيير على استخدام العقار، لأحد السببين الآتيين:

أ- البدء باستخدام العقارات لأغراض المؤسسة، وبذلك يتم التحول من الاستثمار في العقارات إلى العقارات المشغولة من المالك.

ب- البدء بتطوير العقار لغرض بيعه، وبذلك يتم التحول من الاستثمار في العقارات إلى العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون).

٢ / ٥ يجوز للمؤسسة أن تتحول إلى الاستثمار في العقارات من أي تصنيف آخر إذا طرأ تغير على استخدام العقار لأحد السببين الآتين:

أ- انتهاء إشغال المالك للعقار، وبذلك يتم التحول من العقار المشغول من المالك إلى الاستثمار في العقارات.

ب- تأجير العقار بصيغة الإجارة التشغيلية إلى طرف آخر، وبذلك يتم التحول من الاستثمارات في العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون) إلى الاستثمارات في العقارات.

٣ / ٥ تتطلب الفقرة ١ / ٥ أن تقوم المؤسسة بتحويل العقار من الاستثمار في العقارات إلى الاستثمار في عقارات مقتناة لغرض البيع (المخزون) إذا، وفقط إذا طرأ تغير على استخدام العقار؛ وذلك بسبب البدء بتطوير العقار لغرض بيعه. وإذا قررت المؤسسة التصرف في الاستثمار في العقارات بدون تطويرها، فيجب أن تستمر في معاملته كاستثمار في العقارات إلى حين يتم إلغاء إثباته (أي يشطب من قائمة المركز المالي)، فلا تعامله كاستثمار في العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون). وكذلك إذا بدأت المؤسسة في إعادة تطوير استثمار عقاري موجود للاستمرار في استخدامه مستقبلاً كاستثمار في العقارات، فإن العقار يظل ضمن الاستثمارات في العقارات، ولا يعاد تصنيفه كعقار يشغله المالك خلال مدة إعادة التطوير.

٤ / ٥ إذا استخدمت المؤسسة نموذج التكلفة فإن التحول بين الاستثمار في العقارات والعقارات المشغولة من المالك والعقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون) لا يغير القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للعقار المحول، كما لا يغير تكلفة ذلك العقار لأغراض القياس أو الإفصاح.

٥ / ٥ عند التحول من الاستثمارات في العقارات المسجلة بالقيمة العادلة إلى العقارات المشغولة من المالك أو المقتناة لغرض البيع (المخزون) يجب أن تكون تكلفة العقار المعتبرة للعمليات المحاسبية اللاحقة هي تكلفتها العادلة في تاريخ التحول. ويجب استخدام احتياطي القيمة العادلة للعقارات المثبت سابقاً في بند حقوق الملكية، على النحو الآتي:

أ- في حالة التحول إلى العقارات المشغولة من المالك، يجب تحويل المبلغ المعادل لاهلاك مكن القيمة العادلة من قيمة العقار المثبت سابقاً إلى قائمة الدخل للمدة المتبقية من عمر الموجود.

ب- وفي حالة التحول إلى العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون)، يجب تحويل احتياطي القيمة العادلة للعقارات إلى قائمة الدخل فقط إذا تم التصرف بالعقار.

٦ / ٥ إذا تحول العقار المشغول من المالك إلى استثمار في العقارات مثبت بالقيمة العادلة، فيجب على المؤسسة تطبيق التكلفة مطروحاً منها الاهلاك ومخصص اضمحلال القيمة إن وجد، وذلك إلى تاريخ تغيير الاستخدام. وتعالج المؤسسة الفرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للعقار وقيمه العادلة على النحو الآتي:

أ- يثبت النقص الناتج في القيمة المدرجة للعقار، إن وجد، في قائمة الدخل. أما في حالة العقار المشغول من المالك، والذي أعيد تقييمه سابقاً؛ بحيث تمت إضافة مبلغ إلى فائض إعادة التقييم لذلك العقار، فيثبت انخفاض القيمة في حقوق الملكية ويطرح من فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية.

ب- تعالج الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية (القيمة المدرجة)، إن وجدت، على النحو الآتي:

- تثبت الزيادة في قائمة الدخل، إلى الحد الذي تغطي فيه خسارة اضمحلال القيمة السابقة. ويجب ألا يتجاوز المبلغ المثبت في قائمة الدخل المبلغ اللازم لإعادة القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) إلى المستوى الذي كانت ستبلغه (مع اقتطاع الاهتلاك) لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال.

- يثبت الجزء المتبقي من الزيادة، إن وجد، ضمن حقوق الملكية، ويضاف إلى فائض إعادة التقييم الذي يخص العقار المشغول من المالك ضمن حقوق الملكية. ويجوز تحويل فائض إعادة التقييم المضاف إلى حقوق الملكية، عند التصرف بالاستثمار في العقارات، مباشرة إلى الأرباح المتبقية.

٧/٥ في حالة التحول من العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون) إلى الاستثمارات في العقارات، والتي ستسجل بالقيمة العادلة، يجب إثبات أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة ضمن حقوق الملكية تحت بند «احتياطي القيمة العادلة للعقارات».



**٦- إلغاء الإثبات:**

١ / ٦ يجب إلغاء إثبات الاستثمار في العقارات (أي شطبه من قائمة المركز المالي) عند التصرف به، أو عند رفعه من الاستخدام بصورة دائمة؛ بحيث لا يتوقع تحقيق أية منافع اقتصادية مستقبلية من جراء التصرف به.

٢ / ٦ تحدد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التخلص من الاستثمار في العقارات، أو التصرف به بالفرق بين عائدات التصرف الصافية والقيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للموجود، ويجب أن تثبت في قائمة الدخل في الفترة التي تم فيها ذلك التخلص أو التصرف، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق الملكية وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار. وفي حالة الاستثمارات في العقارات المسجلة بالقيمة العادلة، ولغرض حساب الأرباح أو الخسائر المثبتة في قائمة الدخل، يجب حساب القيمة الدفترية بعد تعديل الرصيد المتاح في حساب احتياطي القيمة العادلة الذي يخص الموجود المتصرف به.

**٧- متطلبات العرض:**

١ / ٧ في نهاية الفترة المالية يجب عرض الاستثمارات في العقارات كبند منفصل في جانب الموجودات من قائمة المركز المالي.

٢ / ٧ يجب عرض أرباح/ خسائر الاستثمارات في العقارات بصورة منفصلة في قائمة الدخل، أو في الإيضاحات حول «أرباح / خسائر الاستثمارات في العقارات»، مع مراعاة الفصل بين ما يخص حقوق الملكية وما يخص أصحاب حسابات الاستثمار.

٣ / ٧ يجب عرض الاستثمارات في العقارات المقتناة لغرض البيع ضمن مدة لا تتجاوز اثني عشر شهرًا، بصورة منفصلة في قائمة المركز المالي. ويجب عرض أرباح أو خسائر الاستثمارات في العقارات المقتناة لغرض البيع بصورة منفصلة في قائمة الدخل.

## ٨- متطلبات الإفصاح:

١ / ٨ يجب على المؤسسة الإفصاح عن:

- أ- ما إذا كانت تطبق نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة.
- ب- الأسس المستخدمة في التمييز بين الاستثمار في العقارات الذي مصدره عقار يشغله المالك والاستثمار الذي مصدره عقارات مقتناة لغرض البيع (المخزون)؛ وذلك عندما ينطوي تصنيف العقار كاستثمار في العقارات على درجة عالية من التقدير الذاتي.
- ج- الأساليب والافتراضات الأساسية المطبقة في تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات، وتشمل بيان ما إن كان تحديد القيمة العادلة يؤيده دليل عملي (من واقع السوق)، أو كان مبنياً لدرجة كبيرة على عوامل أخرى (يجب أن تفصح عنها المؤسسة)؛ وذلك بسبب طبيعة العقار ونقص البيانات السوقية المقارنة.
- د- مدى اعتماد القيمة العادلة للاستثمارات في العقارات (وفقاً للقياس أو الإفصاح الوارد في القوائم المالية) على التقييم من قبل مقيم مستقل يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفًا به في هذا المجال،

ويمتلك خبرة بأخر مستجداته؛ وذلك فيما يتعلق بموقع العقار محل التقييم، وفئة الاستثمار في العقارات. فإن لم يتوافر مثل هذا التقييم فيجب الإفصاح عن ذلك.

هـ- القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للموجود قيد الإنشاء والتغيرات التي تطرأ عليها خلال السنة.

و- المبالغ المثبتة في قائمة الدخل عن:

- دخل الإيجار من الاستثمارات في العقارات.
- المصروفات التشغيلية المباشرة، (وتشمل الإصلاح والصيانة) الناتجة عن الاستثمارات في العقارات المولدة لدخل الإيجار خلال الفترة المالية.
- والمصروفات التشغيلية المباشرة، (وتشمل الإصلاح والصيانة) الناتجة عن الاستثمارات في العقارات غير المولدة لدخل الإيجار خلال الفترة المالية.
- ز- القيود الموجودة- ومبالغها - على تحقيق المردود الاقتصادي للاستثمارات في العقارات، أو على حوالات الدخل وإيرادات التصرف.
- ح- وجود أي أعباء أو تعهدات أو قيود على سند ملكية الاستثمار في العقارات.
- ط- الالتزامات التعاقدية/ أو التعهدات بشراء أو إنشاء أو تطوير الاستثمار في العقارات، أو بعمليات الإصلاح والصيانة والتحسين.

## نموذج القيمة العادلة:

٢ / ٨ إضافة إلى الإفصاحات المطلوبة المبينة في الفقرات السابقة، يجب أن تفصح المؤسسة التي تطبق نموذج القيمة العادلة عن التسويات بين القيم الدفترية للاستثمارات في العقارات في نهاية الفترة ونهايتها، بحيث تبين الآتي:

- أ- الإضافات، بحيث تفصح المؤسسة بصورة منفصلة عن تلك الإضافات الناتجة عن عمليات الشراء، وتلك الناتجة عن مصروفات لاحقة أثبتت في القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للموجود.
- ب- صافي الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تعديلات القيمة العادلة.
- ج- في حالة الموجودات التي تخص عمليات بالعملات الأجنبية، فروقات أسعار الصرف الأجنبية الصافية، الناتجة عن التحويل (التقويم) إلى عملة القوائم المالية، إن وجدت.
- د- الإضافات إلى العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون)، أو العقارات المشغولة من المالك والسحب منها.
- هـ- التغيرات الأخرى.

٣ / ٨ إذا تم تعديل التقييم المتحصل للاستثمار في العقارات بصورة جوهرية لغرض إعداد القوائم المالية، فيجب على المؤسسة الإفصاح عن التسوية بين التقييم المتحصل والتعديلات الجوهرية التي أدخلت إلى القوائم المالية.

٤ / ٨ في الحالات الاستثنائية المشار إليها في الفقرة ١٣ / ٤، عندما تقيس المؤسسة التي تطبق نموذج القيمة العادلة بعض استثماراتها في العقارات باستخدام نموذج التكلفة، فيجب الإفصاح في التسوية المطلوبة المبينة في الفقرة ٨ / ٢ عن المبالغ التي تخص تلك الاستثمارات في العقارات بصورة منفصلة عن المبالغ التي تخص الاستثمارات الأخرى في العقارات.

إضافة إلى ذلك، يجب أن تفصح المؤسسة عن الآتي:

- أ- وصف الاستثمار في العقارات.
- ب- بيان أسباب تعذر تحديد القيمة العادلة بدرجة موثوقة.
- ج- إن أمكن، نطاق التقديرات الذي من المحتمل جداً أن تنتمي إليه القيمة العادلة.
- د- عند التصرف في الاستثمار في العقارات غير المسجلة بالقيمة العادلة:
- حقيقة أن المؤسسة قد تصرفت بالاستثمار في العقارات، والمسجل بغير القيمة العادلة.
- القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) لذلك الاستثمار في العقارات في تاريخ البيع.
- مبلغ الأرباح أو الخسائر المثبت.

### نموذج التكلفة:

٥ / ٨ إضافة إلى الإفصاحات المطلوبة والمبينة في الفقرة ٨ / ١، يجب على

المؤسسة التي تطبق نموذج التكلفة الإفصاح عما يلي:

- أ- طريقة الاهتلاك المستخدمة.
- ب- العمر الاقتصادي الإنتاجي للموجودات أو معدلات الاهتلاك المستخدمة.
- ج- القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) الإجمالية ومجمع الاهتلاك (الاهتلاك التراكمي) في بداية الفترة ونهايتها.
- د- تسوية القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للاستثمار في العقارات في بداية الفترة ونهايتها، مع بيان ما يلي:
  - الإضافات، بحيث تفصح المؤسسة بصورة منفصلة عن تلك الإضافات الناتجة عن عمليات الشراء، وتلك الناتجة عن مصروفات لاحقة أثبتت كموجود.
  - الاهتلاك.
  - مبلغ خسائر اضمحلال القيمة المثبتة، ومبلغ خسائر اضمحلال القيمة المستردة (المعكوسة)، خلال الفترة.
  - في حالة الموجودات التي تخص عمليات بالعملات الأجنبية، فروقات أسعار الصرف الأجنبية الصافية الناتجة عن التحويل (التقويم) إلى عملة القوائم المالية، إن وجدت.
  - الإضافة إلى العقارات المقتناة لغرض البيع (المخزون)، أو العقارات المشغولة من المالك والسحب منها.

## - التغيرات الأخرى.

هـ- التغير في طرق الاهتلاك والعمر الاقتصادي للموجودات، أو معدلات الاهتلاك (وفقاً للمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المالية رقم (١): «العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية»).

و- القيمة العادلة للاستثمارات في العقارات المسجلة بالتكلفة، وأساس تحديد القيم العادلة، (أي إن كانت القيمة العادلة مبنية على حسابات خبير تقدير مستقل)، إلخ. وفي الحالات الاستثنائية المبينة في الفقرة ١٣/٤، وإذا تعذر على المؤسسة تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات بدرجة موثوقة، فيجب عليها الإفصاح عن:

- وصف الاستثمار في العقارات.
- بيان أسباب تعذر تحديد القيمة العادلة بدرجة موثوقة.
- إن أمكن، نطاق التقديرات الذي من المحتمل جداً أن تنتمي إليه القيمة العادلة.

## ٩- تاريخ سريان المعيار:

١/٩ يسري مفعول هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أول محرم ١٤٣٤هـ أو أول يناير ٢٠١٣م، ويسمح بتطبيقه مبكراً. وإذا طبق المعيار مبكراً فيجب الإفصاح في القوائم المالية عن تطبيق المعيار مبكراً.

## ١٠- المرحلة الانتقالية:

١٠ / ١ يطبق المعيار بأثر رجعي وفقاً للمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المالية رقم (١): «العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية».

١٠ / ٢ يجب على المؤسسة الإفصاح عن آثار تطبيق هذا المعيار في القوائم المالية للفترة المالية التي يتم فيها تطبيق هذا المعيار لأول مرة.

١٠ / ٣ يجب الإفصاح عن أثر تعديل السياسات المحاسبية على الاستثمار في العقارات، وأثر ذلك على حصتها في الدخل / الخسارة من الاستثمارات في العقارات للفترة الحالية ولكل فترة سابقة تم عرضها.

١٠ / ٤ يجب الإفصاح عن أثر تعديل السياسات المحاسبية على حسابات الاستثمار، وأثر ذلك على حصتها في الدخل / الخسارة من الاستثمارات للفترة الحالية ولكل فترة سابقة تم عرضها.





## اعْتِمَادِ الْمَعْيَارِ

اعتمد مجلس معايير المحاسبة والمراجعة المعيّر المعدّل بشأن «الاستثمار في الكيانات المنتسبة» في اجتماعه رقم (٤٠) المنعقد في ٢١ يونيو ٢٠١٢ م.

### أعضاء المجلس:

- |                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| رئيس المجلس      | ١- الأستاذ/ محمد سيد عبد الوهاب. |
| نائب رئيس المجلس | ٢- الأستاذ/ حمد عبد الله عقاب.   |
|                  | ٣- الشيخ/ د. عبد الستار أبو غدة. |
|                  | ٤- الشيخ/ عصام إسحاق.            |
|                  | ٥- الأستاذ/ فؤاد لائق.           |
|                  | ٦- الأستاذ/ جميل دراس.           |
|                  | ٧- الدكتور/ نور الدين محمد زين.  |
|                  | ٨- الأستاذ/ فراس حمدان.          |
|                  | ٩- الأستاذ/ سيمون جري.           |
|                  | ١٠- الأستاذ/ حسين سيد سيفان.     |

١١- الدكتور/ فايز عزمي.

١٢- الأستاذ/ براكاش باثماناثان.

١٣- الأستاذ/ أوليفر آغا.

١٤- الأستاذ/ جليل العالي.

١٥- الدكتور/ خالد الفقيه.

الأمين العام/ مقررًا



## مُلْحَقُ ( أ )

### نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

قرر مجلس معايير المحاسبة والمراجعة، في اجتماعه رقم (٣٦) المنعقد في المنامة بمملكة البحرين في ٢٧ ذي القعدة ١٤٣٠ هـ الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠٠٩ م، إصدار معيار حول «الاستثمار في العقارات».

وبناء على ذلك تم التعاقد مع مستشار لإعداد دراسة أولية ومسودة للنقاش لمعيار «الاستثمار في العقارات». وأشرفت لجنة معايير المحاسبة على إعداد الدراسة الأولية ومسودة المعيار.

ومن ثم ناقشت لجنة معايير المحاسبة الدراسة الأولية ومسودة المعيار في سلسلة من الاجتماعات عبر الهاتف.

وناقش مجلس معايير المحاسبة والمراجعة الدراسة الأولية ومسودة المعيار في اجتماعه رقم (٣٧) المنعقد في ١٠ شعبان ١٤٣١ هـ الموافق ٢٢ يوليو ٢٠١٠ م. وتمت مناقشة مسودة معيار الاستثمار في العقارات مرة أخرى من قبل مجلس معايير المحاسبة والمراجعة في اجتماعه رقم (٣٨) المنعقد في ٢٣ يونيو ٢٠١١ م. وتمت مناقشة مسودة معيار الاستثمار في العقارات مرة أخرى من قبل مجلس معايير المحاسبة والمراجعة في اجتماعه رقم (٣٩) المنعقد في ٢١ رجب ١٤٣٢ هـ الموافق ٢ ديسمبر ٢٠١١ م.

نظمت بعد ذلك جلسة استماع عامة لمسودة المعيار في المنامة بمملكة البحرين في ٢٩ رجب ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٢ مارس ٢٠١٢ م، لجمع الآراء على مستوى الصناعة المالية الإسلامية، ومهنتي المحاسبة والمراجعة.

وتمت مراجعة مسودة المعيار على ضوء الملاحظات التي وردت في الاجتماع رقم (٣٩) لمجلس معايير المحاسبة والمراجعة، وجلسة الاستماع.

واعتمد مجلس معايير المحاسبة والمراجعة معيار «الاستثمار في العقارات» في اجتماعه رقم (٤٠) المنعقد في ١ شعبان ١٤٣٣ هـ الموافق ٢١ يونيو ٢٠١٢ م.



## مُلْحَق (ب)

### دواعي الحاجة إلى المعيار

صدر معيار المحاسبة المالية السابق رقم (١٧) بشأن الاستثمار في عام ٢٠٠٢، حيث تناول كافة صور الاستثمار، ومنها الاستثمار في العقارات (الفقرات ١٣ إلى ١٩ من معيار المحاسبة المالية السابق)، ووضع الأسس الأولية للعمليات المحاسبية والتقارير المالية للاستثمار في العقارات. ونظرًا للتنوع الواسع جدًا في متطلبات المحاسبة للاستثمار في الأدوات المالية والعقارات، فقد ظهرت الحاجة إلى إيجاد معايير محاسبية منفصلة لكل من هذه الاستثمارات. كما أن الاستثمار في العقارات يشكل الآن جزءًا مهمًا من القوائم المالية للمؤسسات المالية الإسلامية ومن أنشطتها وأعمالها. ولذلك فقد خلص مجلس معايير المحاسبة والمراجعة إلى ضرورة أن تعالج محاسبة الاستثمارات في العقارات في معيار منفصل أكثر تفصيلًا.

كما ظهرت مستجدات كثيرة في مجال المحاسبة بالتوازي مع توسع القطاع العقاري، وبالتالي كانت المعايير الحالية قاصرة عن الاستجابة لحاجات ومتطلبات الفئات المختلفة من مستخدمي ومعدي القوائم المالية. كما دعت الحاجة إلى تقديم دليل إرشادي للمسائل المتعلقة بتصنيف الاستثمارات في العقارات، ومعالجة الموجودات قيد الإنشاء، والموجودات الممولة من مصادر مشتركة، وغيرها، وتعزيز متطلبات الإفصاح عن الاستثمارات في العقارات.

واستجابة للطلبات التي قدمت إلى مجلس معايير المحاسبة والمراجعة لتقديم دليل إرشادي إضافي، ونظرًا لإصدار معيار المحاسبة المالية رقم ٢٥ مؤخرًا فقد قررت لجنة المحاسبة التابعة للمجلس تطوير مسودة معيار معدل. وتأخذ مسودة المعيار المعدل أيضًا بعين الاعتبار التفسيرات المتعددة التي أصدرتها لجنة المحاسبة منذ تطبيق النسخة السابقة من معيار المحاسبة المالية رقم (١٧).

وتعكس التغييرات المقترحة في مسودة المعيار الحالي التغيير في طبيعة الإيضاحات حول المتطلبات الحالية في المعيار، ومن المستبعد أن تتأثر المؤسسات التي تعد تقاريرها المالية بناء على معايير الهيئة كثيرًا من تطبيق هذا المعيار.



## مُلْحَقُ (ج)

### أسس الأحكام التي توصل إليها المعيار

#### النطاق:

يهدف نطاق المعيار إلى تغطية الاستثمارات المباشرة في العقارات بدلاً من الاستثمارات في الأسهم والأدوات المالية الأخرى، التي تمثل استثمارات غير مباشرة في العقارات، حيث تتناول معايير أخرى صادرة عن الهيئة معالجة المحاسبية لهذه الاستثمارات. ويطبق الدليل الإرشادي المحاسبي المبين في هذا المعيار على كافة مستويات القوائم المالية للمؤسسة سواء على أساس موحد (توحيد القوائم المالية) أو على أساس فردي. فعلى سبيل المثال، إن كانت المؤسسة التابعة تستثمر في العقارات، فيجب أن يطبق الدليل الإرشادي لهذا المعيار، على أساس توحيد عناصر القوائم المالية بنداً بنداً، على الاستثمارات في العقارات عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يجب مراعاة الاستثمارات لدى المؤسسة التابعة المسجلة في قوائم مالية منفصلة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المالية رقم ٢٣ بشأن توحيد القوائم المالية.

#### تعريف:

إن تعريف الاستثمار في العقارات مأخوذ بمجمله من التعريف الوارد في معيار

المحاسبة المالية السابق رقم (١٧). ويقدم المعيار الجديد تعريفاً أوضح للاستثمار في العقارات، ويشتمل على دليل إرشادي تطبيعي أكثر تفصيلاً للمساعدة على تحديد تصنيف الاستثمارات في العقارات بموجب هذا المعيار، وعلى توحيد الممارسات التطبيقية. ويقوم تحديد الموجودات وفقاً لنطاق المعيار على نية الإدارة وتقديرها الخاص، ولذلك تمت إضافة المزيد من متطلبات الإفصاح لمساعدة مستخدمي القوائم المالية على الحصول على المزيد من المعلومات، واستيعاب أساس تصنيف الاستثمارات في العقارات الذي اعتمدته الإدارة.

ووفقاً لما اعتمد في معيار المحاسبة المالية رقم ١٧، فقد استبعدت موجودات الإجارة المنتهية بالتملك من نطاق هذا المعيار. وقد تمت الإشارة إلى ذلك في صياغة المعيار المعدل. وباعتبار أن الموجودات محل عقود الإجارة المنتهية بالتملك تتول إلى المستأجر في نهاية المطاف، فقد اعتبر من الأنسب إتاحة خيار القيمة العادلة للمؤجر في تقييم هذه الموجودات.

### **الاستثمارات الممولة من مصادر مشتركة:**

اشتملت النسخة السابقة من المعيار على اعتماد متطلبات تصنيف منفصلة للاستثمارات التي يشترك في تمويلها أصحاب حسابات الاستثمار. وقد أشار المجلس إلى أن ذلك أدى نظرياً إلى إيجاد أساسين محاسبيين للاستثمار نفسه. وأشار المجلس إلى أن العمليات المحاسبية للأموال المقدمة من أصحاب حسابات الاستثمار يتناولها معيار المحاسبة المالية السابق رقم (٦) «حقوق أصحاب حسابات الاستثمار وما في حكمها»، وأن هذا المعيار (معيار المحاسبة المالية رقم ٢٥) يجب أن يركز فقط على تقديم أساس واحد للإثبات والقياس لكل استثمار بغض النظر عن المزيج التمويلي. وبالتالي فقد قرر المجلس أن هذا المعيار لا يجب أن يقدم أسساً مختلفة لتصنيف وقياس الاستثمارات بحسب مصدر التمويل. إلا أن المجلس أكد



ضرورة أن تفصح كل مؤسسة - ووفقاً لما جاء في معيار المحاسبة المالية رقم (١) - عن مصادر تمويل موجوداتها. وأشار المجلس إلى أن أساس توزيع حصة أصحاب حسابات الاستثمار من الأرباح والسياسات المتبعة في ذلك إنما تحكمه الشروط التعاقدية، ويقوم على أسس التوزيع التي أقرها مجلسها الشرعي. وبالتالي فقد اعتبر اختلاف السياسات المحاسبية القائمة فقط على مصادر تمويل الموجودات غير مبرر.

### التصنيف اللاحق:

توافق قواعد القياس اللاحق الواردة في هذا المعيار ما جاء في معيار المحاسبة المالية السابق رقم (١٧)، أي القياس بالتكلفة أو القياس بالقيمة العادلة. وقد ناقشت اللجنة الحاجة إلى الإبقاء على هاتين الطريقتين في القياس. ونظراً إلى أن هذا المعيار يركز على الاستثمارات، فقد أيدت اللجنة بالإجماع استخدام نموذج القيمة العادلة باعتباره مقياساً مناسباً لقيمة موجودات المؤسسة، وهو يتفق مع نموذج الأعمال الذي يقوم على حيابة الموجودات توجيهاً للزيادة في قيمتها الرأسمالية. كما أشارت اللجنة أيضاً إلى أن الحاجة إلى نموذج التكلفة تنشأ عندما يتعذر إيجاد مقياس موثوق ومتجانس للقيمة العادلة، وحيث تكون أسواق العقارات غير متطورة ولم تبلغ مرحلة الكفاءة. كما أن المؤسسات التي تركز على الإيراد الدوري من الموجودات قد تفضل نموذج التكلفة لأنه يعكس حالات الكفاءة التشغيلية.

وفي الحالات التي تقاس فيها الاستثمارات في العقارات بالقيمة العادلة، فقد كان من متطلبات معيار المحاسبة المالية السابق رقم (١٧) أن تثبت أرباح القيمة العادلة في قائمة المركز المالي في حساب منفصل هو احتياطي القيمة العادلة. وهذا يراعي وجهة النظر الشرعية بشأن توزيع الأرباح على أساس أرباح القيمة العادلة غير المتحققة الناتجة عن الاستثمارات في العقارات. وبالتالي فقد أخذ بذلك أيضاً في المعيار المعدل. وهذه المتطلبات مماثلة لمحاسبة الاستثمارات المالية بشأن

الاستثمارات المتاحة للبيع في معيار المحاسبة المالية السابق رقم (١٧)، واستثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية في معيار المحاسبة المالية الجديد رقم (٢٥). ومع أن المعيار أبقى على خيار القيمة العادلة للمؤسسات التي لديها بديل موثوق لقياس الاستثمارات في العقارات (من منظور المركز المالي)، فإن المعيار ينص ضمناً على ضرورة إثبات أي أرباح في حساب الأرباح والخسائر عند تحققها فقط.

كما أوضحت اللجنة أن متطلبات تقييم اضمحلال الاستثمارات في العقارات والمسجلة بالتكلفة، وإثبات تناقص القيمة العادلة في قائمة الدخل للاستثمارات في العقارات والمسجلة بالقيمة العادلة يجب أن تجرى لكل موجود على حدة، بدلاً من إجراء التقييم على أساس محفظة الموجودات.

### **الاستثمار في العقارات قيد الإنشاء:**

لا يسمح المعيار بقياس الموجودات قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إلا حين اكتمال الإنشاء. وقد ناقشت اللجنة هذه المسألة مطولاً، وأشارت إلى أن أسواق العقارات بصورة عامة لا تزال دون مستوى الكفاءة لهذا النوع من الموجودات، لذا يجب التحقق بدرجة مقبولة من خبرة الجهة المقيمة وكفاءتها في معظم أسواق العقارات، في تطوير مقياس موثوق للقيمة العادلة للموجودات قيد الإنشاء، التي ينطبق عليها التعريف المعتمد في إطار هذا المعيار. وبالتالي فقد تقرر لأجل ضمان ملاءمة المقياس وموثوقيته، والقدرة على استيعابه لأغراض التقرير المالي أن تقاس الموجودات قيد الإنشاء بالتكلفة إلى حين اكتمال أعمال الإنشاء.

### **الاستثمار في العقارات المقتناة لغرض البيع:**

أشارت اللجنة أيضاً إلى أن الاستثمارات في العقارات (حسب نموذج

التكلفة)، والمقتناة لغرض البيع في مدة لا تتجاوز اثني عشر شهرًا يجب أن تقاس بالقيمة الدفترية (القيمة المدرجة)، أو القيمة العادلة مطروحًا منها تكلفة البيع، أيهما أقل، بحيث يعكس ذلك نية الإدارة في تحقيق قيمة الموجود من خلال البيع بدلًا من الاستمرار في استخدامه (أي وقف عملية الاهتلاك). وتتطلب الاستثمارات في العقارات المسجلة بالقيمة العادلة عرضًا منفصلًا في قائمة المركز المالي بما يعكس نية الإدارة، باعتبار أن المقياس يقوم على أساس القيمة العادلة، وبالتالي لا يتطلب دليلًا إرشاديًا منفصلًا لمثل هذه الموجودات.

### الإفصاحات:

يشتمل المعيار المعدل على جملة إضافية من الإفصاحات الهادفة إلى تحسين نوعية المعلومات المتاحة لمستخدمي القوائم المالية حول استثمارات المؤسسة في العقارات. وفي حالة استخدام نموذج القيمة العادلة، يشتمل المعيار -بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الإضافية الأخرى- على المتطلبات بشأن الإفصاح عن التعديلات في التقييمات المتحصلة لأغراض القوائم المالية. وقد أشارت اللجنة إلى أن بعض تقارير التقييم تعكس القيمة العادلة لعموم العقارات ولعقارات مركبة، مما يتطلب تعديل التقييمات بما يعكس القيم التي يجب إثباتها في القوائم المالية. ومن أمثلة ذلك توزيع الأرباح بين الاستخدام الذاتي لعقار مركب والاستثمار فيه، والتعديلات اللازمة لتجنب الحساب المزدوج، (مثلًا عندما يشتمل التقييم على قيم تتعلق بالأناث والمعدات وغيرها، مما قد يتطلب أو لا يتطلب إثباتًا منفصلًا، أو إجراء تعديل في جانب المطلوبات، إلخ).

### دليل المرحلة الانتقالية:

نظرًا لأن هذا المعيار أبقى على فئات التصنيف الأولية، وباعتبار أنه يتوقع

إتاحة المعلومات المطلوبة بموجب المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المالية السابق رقم (١٧)، فقد تقرر تطبيق التعديلات بأثر رجعي، بما يتفق مع الأسس المقررة في معيار المحاسبة المالية رقم (١): «العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية».



## مُلْحَق ( د )

### تعريف الاستثمار في العقارات

هو اقتناء عقارات أو أراضي أو جزء منها بغرض الحصول على إيراد دوري، أو الاحتفاظ بها لغرض توقع زيادة في قيمتها المستقبلية أو للغرضين معاً. وبالتالي يولد الاستثمار في العقارات تدفقات نقدية مستقلة بدرجة كبيرة عن الموجودات الأخرى التي تفتنيها المؤسسة. ومن هذا المنطلق يتم التمييز بين الاستثمارات في العقارات، والعقارات التي يشغلها المالك. إن إنتاج السلع أو تقديم الخدمات (أو استخدام العقار لأغراض إدارية) يولد تدفقات نقدية لا يكون منشؤها العقار فقط وإنما الموجودات الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو تقديم الخدمة.

ومن الأمثلة على الاستثمارات في العقارات التي يتناولها نطاق هذا المعيار:

- أ- الأراضي المقتناة لغرض توقع زيادة في قيمتها المستقبلية بدلاً من اقتنائها لمدة قصيرة لغرض البيع في السياق الاعتيادي للأعمال.
- ب- الأراضي المقتناة لغرض الاستخدام، دون أن تعرف طبيعة هذا الاستخدام حالياً، (إذا لم تقرر المؤسسة أنها ستستخدم الأرض لأغراضها الخاصة أو لمدة قصيرة لغرض البيع في السياق الاعتيادي للأعمال، فإنها تعتبر مقتناة لغرض توقع زيادة في قيمتها المستقبلية).

- ج- الأبنية التي تملكها المؤسسة وأجرتها بموجب واحد أو أكثر من عقود الإجارة التشغيلية.
- د- الأبنية الشاغرة المقتناة لغرض التأجير بموجب واحد أو أكثر من عقود الإجارة التشغيلية.
- هـ- العقار قيد الإنشاء أو التطوير ليستخدم مستقبلاً كاستثمار في العقارات. وفيما يلي أمثلة على بنود لا تعتبر من ضمن الاستثمارات في العقارات، ولذلك لم يشملها نطاق المعيار:
- أ- العقارات المحتفظ بها للبيع في السياق الاعتيادي للأعمال، أو في سياق عملية الإنشاء، أو التطوير لغرض البيع، ومثال ذلك العقارات المشتراة حصراً لغرض التصرف بها لاحقاً في المستقبل القريب، أو لتطويرها وإعادة بيعها (المخزون).
- ب- العقارات التي يشغلها المالك، ومنها (على سبيل الذكر) العقارات المقتناة لغرض الاستخدام مستقبلاً ضمن فئة العقارات التي يشغلها المالك، والعقارات المقتناة للتطوير المستقبلي، ومن ثم البيع ضمن فئة العقارات التي يشغلها المالك، والعقارات التي يشغلها موظفو المالك، والعقارات التي يشغلها المالك بانتظار التصرف بها.
- ج- العقارات قيد الإنشاء أو التطوير لمصلحة طرف ثالث (عقود الإنشاء).
- د- الاستثمارات في العقارات المؤجرة على أساس عقد الإجارة المنتهية بالتعليك.

### الاستثمارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة:

هي استثمارات تم اقتناؤها أو إنشاؤها أصلاً لغرض الحصول على أرباح من

خلال التغيرات القصيرة الأجل في الأسعار أو هامش الربح للمتعاملين. وتصنف لغرض المتاجرة، أي استثمارات تمثل جزءاً من محفظة لها نمط أرباح حقيقي.

وقد يقتنى جزء من العقارات لغرض الحصول على إيجاراتها، أو الاحتفاظ بها لغرض توقع زيادة في قيمتها المستقبلية، ويشغل المالك الجزء الآخر. وإذا أمكن بيع هذين الجزئين كلّ على حدة، فيجب أن تعالج المؤسسة كل جزء بصورة منفصلة. وإذا تعذر بيع الجزئين منفصلين، فيصنف العقار ضمن الاستثمارات في العقارات فقط إذا كان المالك يشغل جزءاً بسيطاً منه.

وفي بعض الحالات تقدم المؤسسة خدمات دعم ومساندة إلى شاغلي عقاراتها. وتسجل هذه العقارات كاستثمارات في العقارات إذا كانت الخدمات غير جوهرية نسبة إلى القيمة الإجمالية للتعاقد. ومثال ذلك عندما يقدم مالك البناء المكتبي خدمات الأمن والصيانة إلى المستأجرين الذي يشغلون البناء.

وفي حالات أخرى، إذا كانت الخدمات المقدمة جوهرية فيجب اعتبار العقار عقاراً يشغله المالك، وليس استثماراً في العقارات. فعلى سبيل المثال، إذا كانت المؤسسة تملك فندقاً وتديره، فإن الخدمات المقدمة للنزلاء تعتبر جوهرية نسبة إلى القيمة الإجمالية للتعاقد، وبالتالي لا يجب اعتبار عقار الفندق استثماراً في العقارات.

وقد يصعب تحديد ما إن كانت خدمات المساندة جوهرية جداً؛ بحيث لا يكون العقار مؤهلاً لتصنيفه ضمن الاستثمارات في العقارات. فعلى سبيل المثال، يعهد مالك الفندق أحياناً ببعض مسؤولياته إلى طرف ثالث بموجب عقد إدارة. وتتعدد شروط وأحكام هذه العقود بدرجة كبيرة. فمن ناحية، يمكن توصيف وضع المالك من حيث الجوهر باعتباره مستثمراً موصياً. وبالمقابل قد يكون المالك

عهد بالأعمال اليومية إلى الغير (من خلال التعهد الخارجي)، واحتفظ لنفسه بأعمال تشغيل الفندق، وما ينشأ عنها من تدفقات نقدية متباينة.

وبالتالي، فإن التقدير الذاتي ضروري لتحديد مدى صلاحية العقار للتصنيف ضمن الاستثمارات في العقارات. ويجب على المؤسسة وضع أسس عملية التقدير الذاتي بما يتناسب مع تعريف الاستثمار في العقارات.

### القوائم المالية الموحدة:

في بعض الحالات تملك المؤسسة عقارًا وتؤجره إلى المؤسسة الأم أو إلى مؤسسة تابعة أخرى، أو يكون مشغولاً من قبل المؤسسة الأم أو المؤسسة التابعة الأخرى. ولا يكون العقار مؤهلاً للتصنيف ضمن الاستثمارات في العقارات في القوائم المالية الموحدة، لأنه يعتبر مشغولاً من قبل المالك من منظور المجموعة. ومع ذلك، ومن منظور المؤسسة التي تملك ذلك العقار، يعتبر العقار استثماراً في العقارات إذا انطبق عليه التعريف الوارد في الفقرة ٨. وبالتالي يعالج المؤجر العقار باعتباره استثماراً في العقارات في قوائمه المالية المنفصلة.

### توضيح لتعريف القيمة العادلة:

القيمة العادلة للاستثمار في العقارات هي الثمن الذي تتم به مبادلة العقار بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير. وتستثنى القيمة العادلة تقديرات الأسعار المبالغ بها ارتفاعاً أو انخفاضاً بفعل شروط أو ظروف خاصة، مثل عقد التمويل القائم على البيع وإعادة التأجير، أو الاعتبارات الخاصة أو التنازلات التي يقدمها طرف مرتبط بعملية البيع.

ويجب أن تعكس القيمة العادلة للاستثمار في العقارات ظروف السوق في نهاية الفترة المالية. وترتبط القيمة العادلة بعامل الزمن، أي تعبر عن القيمة في تاريخ



محدد. ولأن ظروف السوق قابلة للتغير، فقد يكون المبلغ الوارد في التقارير المالية عن القيمة العادلة غير صحيح، أو غير مناسب إذا ما تم التقييم في تاريخ آخر. ويقوم تعريف القيمة العادلة أيضًا على افتراض المبادلة الفورية، وإتمام عقد البيع دون تباين في الثمن المدفوع من خلال صفقة بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل، وبنفس شروط التعامل مع الغير، إذا لم تتم المبادلة، وإتمام الصفقة، بصفة فورية.

وتعكس القيمة العادلة للاستثمار في العقارات المقتناة لتحقيق دخل دوري، من جملة الأمور، الدخل الإيجاري من الإيجارات الحالية، وافتراضات منطقية داعمة تمثل ما تفترضه الأطراف المطلعة والراغبة في التعامل حول الدخل الإيرادي من الإيجارات المستقبلية في ظل الظروف السائدة حاليًا. كما تعكس، بالمنطق نفسه، أية تدفقات نقدية خارجة، (وتشمل مدفوعات الإيجار وغيرها من التدفقات الخارجة) التي يمكن توقعها من العقار. وتأخذ بعض هذه التدفقات الخارجة صورة المطلوبات (الخصوم أو الالتزامات) فيما يتعلق غيرها بتدفقات خارجة لا تثبت في القوائم المالية إلا في تاريخ لاحق، (مثال ذلك المدفوعات الدورية مثل الإيجارات المعلقة أو المشروطة).

ويشير تعريف القيمة العادلة إلى «أطراف مطلعة راغبة في التعامل». وفي هذا السياق، تعني صفة «مطلعة» أن كلاً من المشتري والبائع الراغبين في التعامل يمتلك درجة معقولة من المعلومات حول طبيعة الاستثمار في العقارات وخصائصه، واستخداماته الفعلية والمحتملة، وظروف السوق في نهاية الفترة المالية. ويكون لدى المشتري الراغب في التعامل دافع لذلك، دون إجبار. أي أن البائع لا يكون مندفعاً أو مصممًا على الشراء بأي ثمن. وهو لا يدفع ثمنًا أعلى من الثمن السائد في سوق مكون من مشتريين وبائعين مطلعين وراغبين في التعامل.

ولا يكون البائع الراغب في التعامل مندفعاً أو مكرهاً على ذلك، ولا يكون

مستعداً للبيع بأي ثمن، ولا يستنكف عن البيع بثمن يعتبر معقولاً في ظروف السوق الحالية. فالبايع الراغب في التعامل يكون لديه الدافع لبيع الاستثمار في العقارات بشروط السوق وبأفضل سعر ممكن.

ولا تعتبر ظروف المالك الفعلي للاستثمار في العقارات جزءاً من هذه الاعتبارات؛ لأن البايع الراغب في التعامل هو مالك افتراضي، (أي أن البايع الراغب في التعامل لن يأخذ في الاعتبار الظروف الضريبية للمالك الفعلي للاستثمار في العقارات).

كما يشير تعريف القيمة العادلة إلى التعامل بنفس شروط التعامل مع الغير. وهذا التعامل يكون بين أطراف لا تكون العلاقة بينها خاصة أو محددة، بحيث تجعل أثمان المعاملات لا تعبر عن ظروف السوق. ويفترض أن تكون المعاملة (الصفقة) بين أطراف غير مرتبطة، كل منها يتصرف بصورة مستقلة.

ويستمد أفضل دليل للقيمة السوقية من الأثمان الحالية في سوق نشطة تتمتع بالسيولة، لعقارات مماثلة في موقع مماثل وحالة مماثلة، وتخضع لعقود إيجار أو ما شابه ذلك. ويجب على المؤسسة أن تحرص على تحديد أية فروقات في طبيعة العقار أو موقعه أو حالته، أو في الشروط التعاقدية للإيجارات وغيرها من العقود المرتبطة بالعقار.

أما عندما لا تتوافر أثمان حالية في سوق نشط يتمتع بالسيولة، فيجب على المؤسسة أن تأخذ في اعتبارها المعلومات المستقاة من مصادر أخرى متعددة، ومنها:

أ- الأسعار الحالية في سوق نشط يتمتع بالسيولة، لعقارات تختلف من حيث طبيعتها وحالتها أو موقعها، (أو تخضع لشكل مختلف من عقود الإيجار أو ما شابهها)، بحيث يتم تعديلها لتعكس هذه الاختلافات.

ب- أحدث أسعار العقارات المماثلة في أسواق أقل نشاطاً وسيولة، مع إجراء تعديلات تعكس أي تغيير في الظروف الاقتصادية من تاريخ المعاملات التي تمت وفقاً لهذه الأسعار.

ج- تنبؤات التدفقات النقدية المخصومة بناء على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية، مدعومة بشروط وأحكام عقود إيجار قائمة وغيرها، (وإن أمكن) بدليل خارجي، مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة في الموقع نفسه والحالة نفسها، وباستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية حول حالة عدم التأكد من حيث مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها.

وفي بعض الحالات قد تؤدي المصادر المختلفة المبينة في الفقرة السابقة إلى نتائج مختلفة للقيمة العادلة للاستثمار في العقارات. ويجب على المؤسسة أن تأخذ في الاعتبار أسباب هذه الاختلافات والفروقات، لأجل الوصول إلى أدق تقدير للقيمة العادلة ضمن مجال من التقديرات المنطقية للقيمة العادلة.

ولدى تحديد القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للاستثمار في العقارات وفقاً لنموذج القيمة العادلة، يجب ألا تقوم المؤسسة بالاحتساب المزدوج للموجودات، أو المطلوبات المثبتة كموجودات أو مطلوبات منفصلة. ومثال ذلك:

أ- المعدات مثل المصاعد أو تجهيزات تكييف الهواء تعتبر جزءاً لا يتجزأ من البناء، وتدخل عموماً في تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات، بدلاً من إثباتها كموجودات ثابت منفصل.

ب- إذا تم تأجير المكتب مع أثاثه، فإن القيمة العادلة للمكتب تشمل عموماً القيمة العادلة للأثاث، لأن الدخل الإيجاري يتولد عن المكتب

المؤث. وإذا اشتملت القيمة العادلة للاستثمار في العقارات على الأثاث، فلا تثبت المؤسسة ذلك الأثاث كموجود منفصل.

ج- القيمة العادلة للاستثمار في العقارات تستثني الدخل الإيجاري مسبق الدفع أو المستحق (التراكمي)، لأن المؤسسة تثبته كموجود أو مطلوب منفصل.

د- تعكس القيمة العادلة للاستثمار في العقارات المكتتاة بموجب عقد إيجار التدفقات النقدية المتوقعة (وتشمل الإيجار المعلق الذي يتوقع استحقاق دفعه).

وعلى ذلك، إذا كان التقييم المتحصل لعقار ما صافيًا من كافة المدفوعات المتوقعة، فسيكون من اللازم إعادته إلى مطلوبات الإيجار المثبتة للوصول إلى القيمة الدفترية (القيمة المدرجة) للاستثمار في العقارات باستخدام نموذج القيمة العادلة.

ولا تعكس القيمة العادلة للاستثمار في العقارات المصروفات الرأسمالية المستقبلية لتحسين العقار، ولا تعكس المنافع الاقتصادية ذات العلاقة المتولدة من هذه المصروفات المستقبلية.

ويستحسن، ولا يطلب، من المؤسسة أن تحدد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات على أساس التقييم من قبل مقيم مستقل يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفًا به في هذا المجال، ويمتلك خبرة بآخر مستجداته، وذلك فيما يتعلق بموقع العقار محل التقييم، وفئة الاستثمار في العقارات.

### تكلفة التمويل للموجودات قيد الإنشاء:

يجب أن تشتمل المصروفات التي يعرف مصدرها مباشرة، والتي تتحملها

المؤسسة على الموجودات قيد الإنشاء، وأيضًا على تكاليف التمويل على أساس الفترة الزمنية خلال مدة الإنشاء. وتكون تكاليف تمويل العقود التي تخص إنشاء الموجودات محل تلك العقود قابلة للرسملة. أما تكاليف التمويل الأخرى فيجب أن تحمل على قائمة الدخل.

### الاضمحلال:

رأت اللجنة أن الإرشادات المحاسبية الدولية حول تحديد وقياس الاضمحلال للاستثمارات في العقارات كافية ولا حاجة إلى دليل إرشادي منفصل في المعيار المعدل.



