



دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية

معييار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية"



السجل التاريخي لمعييار المحاسبة للقطاع العام

صدر معيار المحاسبة للقطاع العام 16، *العقارات الاستثمارية* في 2022م.

منذ ذلك الحين، عُدل معيار المحاسبة للقطاع العام بموجب معايير المحاسبة للقطاع العام الآتية:

- معيار المحاسبة للقطاع العام 43، *عقود الإيجار* (2023)
- معيار المحاسبة للقطاع العام 44، *الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة* (2023)
- معيار المحاسبة للقطاع العام 45، *العقارات والآلات والمعدات* (2024)
- معيار المحاسبة للقطاع العام 46، *القياس* (2024)

جدول الفقرات المعدلة في معيار المحاسبة للقطاع العام 16

الفقرة المُعدلة	طبيعة التعديل	الإصدار الذي عُدلت بموجبه
5	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
6	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
7	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
8	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
10	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
10	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
12	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
13	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
13	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
19	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
20	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
25أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
26	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
27	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
33	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
33	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
34	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
35	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
38	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
38أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
38أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
39	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
39	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
39	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
40	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
40	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
41	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
41	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
41أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
41أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
41ب	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
41ج	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
41ج	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 42	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
42	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
43	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
45	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
46	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)

الفقرة المُعدلة	طبيعة التعديل	الإصدار الذي عُدلت بموجبه
47	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
48	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
49	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
49	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
49أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
49أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
50	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
50	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
51	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
52	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
53	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
54	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
55	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
56	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
57	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
58	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
59	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
59	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
60	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 62	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
62	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
62	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
62	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
62أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
62أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
62أ	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
62ب	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
63	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
63	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
63	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 65	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 65	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
65	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
65	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 44 (2023)
65	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
65	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
70	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
70	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)

الفقرة المعدلة	طبيعة التعديل	الإصدار الذي عُدلت بموجبه
71	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
71	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
72	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
72	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
73	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
73	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
78	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
80	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
79	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
79	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 85	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
85	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
85	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 86	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
86	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
86	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
86(د)	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 87	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
87	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 44 (2023)
87	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
88	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
89	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
89	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
89	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 89أ	عنوان جديد	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89ب	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89ج	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89د	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89هـ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
89و	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 90	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 90	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
90	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 44 (2023)
90	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)

الفقرة المُعدلة	طبيعة التعديل	الإصدار الذي عُدلت بموجبه
90	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 97	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
97	عُدل نص الفقرة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 100	عُدل نصه	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
العنوان أعلى الفقرة 100أ	عنوان جديد	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
100أ	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
101ج	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
101ط	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 44 (2023)
101ي	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
101ك	فقرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 46 (2024)
شجرة القرارات التوضيحية 1	حُذفت	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
شجرة القرارات التوضيحية 2	شجرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
شجرة القرارات التوضيحية 2	عُدل نصها	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)
شجرة القرارات التوضيحية 3	شجرة جديدة	معييار المحاسبة للقطاع العام 43 (2023)
شجرة القرارات التوضيحية 3	عُدل نصها	معييار المحاسبة للقطاع العام 45 (2024)

الفهرس

الموضوع	الفقرة
تقديم	
الهدف	1
النطاق	6-2
تعريفات	7
تصنيف العقار على أنه عقار استثماري أو عقار يشغله المالك	19-8
الإثبات	25-20
القياس عند الإثبات	38-26
القياس بعد الإثبات	65-39
السياسة المحاسبية	41-39
نموذج القيمة الجارية	64-42
عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية	64-62
نموذج التكلفة التاريخية	65
التحويلات	76-66
الاستبعادات	84-77
الإفصاح	90-85
نموذج القيمة الجارية ونموذج التكلفة التاريخية	90-85
نموذج القيمة الجارية	89-87
نموذج التكلفة التاريخية	90
أحكام انتقالية	100-91
نموذج القيمة الجارية	97-94
نموذج التكلفة التاريخية	100-98
معييار المحاسبة للقطاع العام 43	100أ
التحويلات إلى صنف عقار استثماري ومنه إلى صنف آخر	100ب-100د
تاريخ السريان	102-101
سحب معييار المحاسبة للقطاع العام 16 (2009)	103
الدراسة المرفقة بالمعييار	

تقديم

ورد معيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية" في الفقرات 1-103. وتتساوى جميع الفقرات في قوة النفاذ. ويجب أن يُقرأ معيار المحاسبة للقطاع العام 16 في سياق هدفه، وتقديم دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام، و"إطار مفاهيم التقارير المالية ذات الغرض العام لجهات القطاع العام". ويوفر معيار المحاسبة للقطاع العام 3 "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية، والأخطاء" أساساً لاختيار وتطبيق السياسات المحاسبية في حال عدم وجود إرشادات صريحة.

روعي عند إعداد معيار المحاسبة للقطاع العام 16 أن يكون متوافقاً مع معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 16 (طبعة 2022) والتعديلات التي أُدخلت على معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 16 بموجب معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 44، *الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة* المنشور من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2022 ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 45، *العقارات والآلات والمعدات* المنشور من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2023 ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 46، *القياس المنشور* من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2023، وأُقيي على تسلسل وأرقام فقرات المعيار كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام وذلك لسهولة المقارنة والتحديث مستقبلاً، وقد تم إيضاح الاختلافات عن معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام في الدراسة المرفقة بالمعيار.

تنطبق معايير المحاسبة للقطاع العام على البنود ذات الأهمية النسبية.

الهدف

1. هدف هذا المعيار هو تحديد المعالجة المحاسبية للعقار الاستثماري ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.

النطاق

2. يجب على الجهة التي تعد وتعرض القوائم المالية بموجب أساس الاستحقاق المحاسبي أن تطبق هذا المعيار في المحاسبة عن العقار الاستثماري.
3. [حذفت].
4. [حذفت].
5. [حذفت].
6. لا ينطبق هذا المعيار على:
أ. الأصول البيولوجية المتعلقة بنشاط زراعي (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 27، *الزراعة* ومعيار المحاسبة للقطاع العام 45، *العقارات والآلات والمعدات*)؛ و
ب. حقوق التعدين والاحتياطيات المعدنية مثل النفط والغاز الطبيعي والموارد غير المتجددة المماثلة.

تعريفات

7. تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعنى المحدد قرين كل منها:
القيمة الدفترية (لغرض هذا المعيار) هي المبلغ الذي يُثبت به الأصل في قائمة المركز المالي.
التكلفة هي مبلغ النقد أو معادلات النقد المدفوع أو القيمة العادلة لل عوض الآخر المقدم من أجل اقتناء أصل في وقت اقتناء الأصل أو إنشائه.
العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبني - أو جزء من مبني - أو كلاهما محتفظ به (من قبل المالك، أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لكسب إيرادات أو انتظاراً لارتفاع قيمته، أو للسببين معاً، وليس:
أ. لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات، أو لأغراض إدارية؛ أو
ب. لبيعه في السياق العادي للعمليات.
عقار يشغله المالك هو عقار محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات، أو لأغراض إدارية.
وفي هذا المعيار، تُستخدم المصطلحات المعرّفة في معايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى بالمعنى نفسه الذي وردت به في تلك المعايير، كما عُرضت هذه المصطلحات في *قائمة المصطلحات المعرفة* الواردة في نهاية دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام.
- تصنيف العقار على أنه عقار استثماري أو عقار يشغله المالك
8. [حذفت].
9. هناك عدد من الظروف قد تحتفظ فيها جهات قطاع عام بعقار لكسب إيرادات وانتظاراً لارتفاع قيمته. فعلى سبيل المثال، قد تنشأ جهة قطاع عام لإدارة محفظة عقارات حكومة

على أساس تجاري. في هذه الحالة، تستوفي العقارات التي تحتفظ بها تلك الجهة - بخلاف العقارات التي تحتفظ بها بغرض إعادة البيع في السياق العادي للعمليات - تعريف العقار الاستثماري. وقد تحتفظ جهات قطاع عام أخرى أيضاً بعقارات لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها، وتستخدم النقد المولد لتمويل أنشطتها الأخرى (أنشطة أداء الخدمات). فعلى سبيل المثال، قد تمتلك جامعة أو حكومة محلية مبنى من أجل تأجيره على أساس تجاري لأطراف خارجية لتوليد أموال، وليس لإنتاج أو توريد سلع أو خدمات. يستوفي مثل هذا العقار أيضاً تعريف العقار الاستثماري.

10. يُحتفظ بالعقار الاستثماري لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمته، أو للسببين معاً. وبناءً عليه، يُولد العقار الاستثماري تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها الجهة. وهذا ما يميز العقار الاستثماري عن الأراضي أو المباني الأخرى التي تسيطر عليها جهات القطاع العام، بما في ذلك العقارات التي يشغلها المالك، ويمكن لإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار لأغراض إدارية) أن يولد أيضاً تدفقات نقدية. فعلى سبيل المثال، قد تستخدم جهات قطاع عام مبنى لتقديم سلع أو خدمات لمتلقين مقابل استرداد كامل أو جزئي للتكلفة. وبالرغم من ذلك، فإن المبنى مُحْتَظ به لتمكين إنتاج السلع والخدمات، والتدفقات النقدية يمكن عزوها ليس فقط إلى المبنى، وإنما أيضاً إلى الأصول الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد. وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 على العقار المملوك الذي يشغله المالك وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43، عقود الإيجار على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام والمُصنّف لديه على أنه عقار يشغله المالك.

11. توجد في القطاع العام ببعض الدول ترتيبات إدارية معينة قد تسيطر جهة بموجبها على أصل مملوك نظاماً من قبل جهة أخرى. فعلى سبيل المثال، قد تسيطر وزارة على مبان معينة تملكها الدولة نظاماً وتقوم تلك الوزارة بالمحاسبة عنها في سجلاتها. في مثل هذه الظروف، تعني الإشارات إلى "العقار الذي يشغله المالك" العقار الذي تشغله الجهة التي تُثبت العقار في قوائمها المالية.

12. فيما يلي أمثلة على العقار الاستثماري:

أ. أرض محتفظ بها انتظاراً لارتفاع قيمتها على المدى الطويل وليس لبيعها على المدى القصير في السياق العادي للعمليات. ومثال ذلك، الأرض التي يحتفظ بها مستشفى انتظاراً لارتفاع قيمتها والتي قد تباع في وقت في المستقبل يكون فيه بيعها نافعاً.

ب. أرض محتفظ بها لاستخدام مستقبلية غير محدد حالياً. (إذا لم تكن الجهة قد قررت أنها ستستخدم الأرض على أنها عقار يشغله المالك، بما في ذلك إشغالها لتقديم خدمات كتلك الخدمات التي تقدمها المحميات الطبيعية للأجيال الحالية والمستقبلية، أو لبيعها على المدى القصير في السياق العادي للعمليات، فإن الأرض تعد محتفظاً بها انتظاراً لارتفاع قيمتها).

ج. مبنى تملكه الجهة (أو أصل حق استخدام يتعلق بمبنى تحتفظ به الجهة) ومؤجر بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي على أساس تجاري. على سبيل المثال، قد تملك جامعة مبنى تؤجره على أساس تجاري لأطراف خارجية.

د. مبنى شاغر ولكن محتفظ به لتأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي على أساس تجاري لأطراف خارجية.

هـ. عقار جاري إنشاؤه أو تطويره لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري.

13.

فيما يلي أمثلة على البنود التي لا تُعد عقاراً استثمارياً، ومن ثم تقع خارج نطاق هذا المعيار:
أ. عقار محتفظ به للبيع في السياق العادي للعمليات أو قيد الإنشاء أو التطوير لمثل هذا البيع (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 12، //مخزون). على سبيل المثال، قد تدعم حكومة بلدية بشكل روتيني إيراداتها من الضرائب والرسوم عن طريق شراء وبيع عقارات، وفي هذه الحالة يُصنف العقار المُحتفظ به حصرياً بغية الاستبعاد اللاحق في المستقبل القريب أو لتطويره لإعادة بيعه، على أنه مخزون. وقد تباع وزارة إسكان جزءاً من مخزون المساكن لديها في السياق العادي لعملياتها نتيجة لتغيرات في الخصائص الديموغرافية، وفي هذه الحالة يُصنف أي مخزون مساكن مُحتفظ به للبيع على أنه مخزون.

ب. عقار جاري إنشاؤه أو تطويره بالنيابة عن أطراف ثالثة. على سبيل المثال، قد تبرم مصلحة عقارات وخدمات عقارية عقود إنشاء مع جهات من خارج حكومتها (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 11، عقود الإنشاء).

ج. عقار يشغله المالك (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 45 ومعيار المحاسبة للقطاع العام 43) بما في ذلك (من بين أمور أخرى) العقار المُحتفظ به لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار يشغله المالك، والعقار المُحتفظ به للتطوير المستقبلي والاستخدام اللاحق على أنه عقار يشغله المالك، والعقار الذي يشغله الموظفون مثل الإسكان المخصص للموظفين العسكريين (سواء كان الموظفون يدفعون إيجاراً بأسعار السوق أم لا) والعقار الذي يشغله المالك والذي بانتظار استبعاده.

د. [حذفت].

هـ. عقار مؤجر لجهة أخرى بموجب عقد إيجار تمويلي.
و. عقار مُحتفظ به لتقديم خدمة اجتماعية والذي يُولد أيضاً تدفقات نقدية داخلية. على سبيل المثال، قد تحتفظ وزارة إسكان بمخزون كبير من المساكن تستخدمه لتوفير مساكن للعائلات ذات الدخل المنخفض بسعر إيجار أقل من سعر السوق. في هذه الحالة، يُحتفظ بالعقارات لتقديم خدمات إسكان وليس لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها، وإيراد الإيجار المتولد هو إيراد عرضي للأغراض التي يُحتفظ بالعقارات من أجلها. لا تعتبر مثل هذه العقارات "عقارات استثمارية" وتتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.

ز. عقار محتفظ به لأغراض استراتيجية من شأنها أن تتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.

14.

في العديد من الدول، تحتفظ جهات القطاع العام بعقارات لتحقيق أهداف أداء الخدمات وليس لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها. في مثل هذه الحالات، لا يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري. وبالرغم من ذلك، ينطبق هذا المعيار حيثما تحتفظ جهة قطاع عام بعقار لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمته. في بعض الحالات، تحتفظ جهات القطاع العام ببعض العقارات التي تشتمل على (أ) جزء محتفظ به لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمته وليس لتقديم خدمات، و(ب) جزء آخر محتفظ به للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات أو لأغراض إدارية. فعلى سبيل، قد يمتلك مستشفى أو جامعة مبنى يُستخدم جزء منه لأغراض إدارية ويؤجر الجزء الآخر على أنه شقق على أساس تجاري. فإذا كان من الممكن بيع هذين الجزئين بشكل منفصل (أو تأجيرهما بموجب عقد إيجار تمويلي بشكل منفصل)، فإن الجهة تُحاسب عن الجزئين بشكل منفصل. وإذا كان من غير الممكن بيع هذين الجزئين بشكل منفصل،

فإن العقار يُعد عقاراً استثمارياً فقط إذا كان يُحتفظ بجزء غير مهم منه للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات أو لأغراض إدارية.

15. في بعض الحالات، تقدم الجهة خدمات مُعاوَنَة لشاغلي العقار الذي تحتفظ به. تقوم الجهة بمعاملة مثل هذا العقار على أنه عقار استثماري إذا كانت الخدمات غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل. ومثال ذلك هو ما يكون عندما (أ) تمتلك جهة حكومية مبنى مكاتب مُحتفظ به حصرياً لأغراض التأجير على أساس تجاري، و(ب) تقوم أيضاً بتقديم خدمات الأمن والصيانة إلى المستأجرين الذين يشغلون المبنى.

16. في حالات أخرى، تكون الخدمات المقدمة مهمة. فعلى سبيل المثال، قد تمتلك حكومة فندقاً أو نزلاً والذي تديره من خلال الوكالة العامة لإدارة العقارات التابعة لها. وهنا تكون الخدمات المقدمة إلى النزلاء مهمة بالنسبة للترتيب ككل. وبناءً عليه، فإن الفندق أو النزل الذي يديره المالك يُعد عقاراً يشغله المالك وليس عقاراً استثمارياً.

17. قد يكون من الصعب تحديد ما إذا كانت الخدمات المُعاوَنَة مهمة جداً إلى حد أن العقار لا يكون مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً. فعلى سبيل المثال، قد تقوم حكومة أو جهة حكومية تملك فندقاً بتحويل بعض المسؤوليات إلى أطراف ثالثة بموجب عقد إدارة. وتختلف شروط مثل هذه العقود على نحو واسع. فمن ناحية، قد يكون وضع الحكومة أو الجهة الحكومية، في جوهره، هو وضع مستثمر سلمي. ومن ناحية أخرى، ربما تكون الحكومة أو الجهة الحكومية قد أسندت - ببساطة - بعض الوظائف اليومية إلى جهة خارجية في حين احتفظت هي بالتعرض المهم للتقلبات في التدفقات النقدية المتولدة عن عمليات الفندق.

18. يلزم اتخاذ حكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً. وتضع الجهة ضوابط بحيث تتمكن من ممارسة ذلك الحكم بشكل متنسق وفقاً لتعريف العقار الاستثماري ووفقاً للإرشادات ذات العلاقة الواردة في الفقرات 9-17. وتتطلب الفقرة 86(ج) من الجهة أن تفصح عن هذه الضوابط عندما يصعب عليها التصنيف.

18أ. يلزم أيضاً اتخاذ حكم لتحديد ما إذا كان اقتناء عقار استثماري يُعد اقتناء أصل أو مجموعة أصول أو يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 40، *تجميع العمليات في القطاع العام*. وينبغي الرجوع إلى معيار المحاسبة للقطاع العام 40 لتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام. ويتعلق النقاش الوارد في الفقرات 9-18 من هذا المعيار بما إذا كان العقار يُعد عقاراً يشغله المالك أو عقاراً استثمارياً أم لا، وليس بتحديد ما إذا كان اقتناء العقار يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام حسبما هو مُعرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 40. إن تحديد ما إذا كانت معاملة معينة تستوفي تعريف تجميع العمليات في القطاع العام حسبما هو مُعرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 40 وتتضمن عقاراً استثمارياً حسبما هو مُعرف في هذا المعيار، يتطلب التطبيق المنفصل لكلا المعيارين.

19. في بعض الحالات، تمتلك الجهة عقاراً يكون مؤجراً للجهة المسيطرة عليها أو لجهة مُسيطر عليها أخرى، وتشغله تلك الجهة المُستأجرة. لا يكون العقار مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً في القوائم المالية الموحدة، لأنه يُعد عقاراً يشغله المالك من منظور الجهة الاقتصادية. وبالرغم من ذلك، فمن منظور الجهة التي تمتلكه، فإن العقار يُعد عقاراً استثمارياً إذا كان يستوفي

التعريف الوارد في الفقرة 7. وبناءً عليه، يقوم المؤجر بمعاملة العقار على أنه عقار استثماري في قوائمته المالية الفردية. وقد تنشأ هذه الحالة عندما تُنشئ حكومة جهة إدارة عقارات لإدارة مباني المكاتب الحكومية. ومن ثم تُأجر المباني للجهات الحكومية الأخرى على أساس تجاري. ففي مثل هذه الحالة، تتم المحاسبة عن العقارات في القوائم المالية لجهة إدارة العقارات على أنها عقارات استثمارية. وبالرغم من ذلك، تتم المحاسبة عن العقارات في القوائم المالية الموحدة للحكومة على أنها عقارات وآلات ومعدات وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.

الإثباتات

20. يجب إثبات العقار الاستثماري المملوك على أنه أصل عندما، ووفقاً عندما:
 - أ. يكون من المرجح أن المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة المرتبطة بالعقار الاستثماري سوف تتدفق إلى الجهة؛ و
 - ب. يكون من الممكن قياس تكلفة العقار الاستثماري أو قيمته العادلة بموثوقية¹.
21. عند تحديد ما إذا كان بندٌ يستوفي الضابط الأول للإثباتات، يلزم الجهة أن تُقوّم درجة التأكد المرتبطة بتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة على أساس الأدلة المتوفرة في وقت الإثبات الأولي. يستلزم وجود تأكيد كاف بأن المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة سوف تتدفق إلى الجهة ضماناً بأن الجهة سوف تستلم العوائد المرتبطة بالأصل وأنها ستتحمل المخاطر المرتبطة به. وعادةً تتوفر هذه الضمانة فقط عندما تكون العوائد والمخاطر قد انتقلت إلى الجهة. وقبل حدوث ذلك، يمكن عادةً إلغاء معاملة اقتناء الأصل بدون جزاء مهم، وبناءً عليه لا يُثبت الأصل.
22. يكون الضابط الثاني للإثباتات عادةً مستوفى بسهولة نظراً لأن المعاملة التبادلية التي تُقيم الدليل على شراء الأصل تحدد تكلفته. وحسبما هو محدد في الفقرة 27 من هذا المعيار، في ظل ظروف معينة قد يُقتنى عقار استثماري بدون تكلفة أو بتكلفة رمزية. وفي مثل هذه الحالات، تكون التكلفة هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في تاريخ الاقتناء.
23. تُقوّم الجهة بموجب مبدأ الإثباتات هذا جميع تكاليف عقاراتها الاستثمارية في الوقت الذي تُتكد فيه. وتشمل هذه التكاليف التكاليف التي يتم تكبدها بشكل أولي لاقتناء العقار الاستثماري والتكاليف التي يتم تكبدها لاحقاً للإضافة إلى العقار، أو لإحلال جزء منه، أو لخدمته.
24. بموجب مبدأ الإثباتات الوارد في الفقرة 20، لا يجوز للجهة أن تثبت تكاليف الخدمة اليومية للعقار الاستثماري ضمن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري. وبدلاً من ذلك، تثبت هذه التكاليف ضمن العجز أو الفائض عند تكبدها. وتكاليف الخدمة اليومية هي بشكل رئيسي تكاليف العمالة والمهمات، وقد تشمل تكاليف قطع ثانوية. وغالباً ما يوصف الغرض من هذه النفقات بأنه لأجل "إصلاحات وصيانة" العقار.

1 المعلومات الموثوقة تكون خالية من الخطأ والتحيز ذي الأهمية النسبية، ويمكن الاعتماد عليها من قبل المستخدمين لتعبير بأمانة عما تصرح أنها تعبر عنه أو ما يمكن أن يتوقع بشكل معقول أنها تعبر عنه. وتناقش الفقرة 16 من أساس الاستنتاجات المرافق لمعيار المحاسبة للقطاع العام 1 المدخل الانتقالي لتوضيح الموثوقية.

25. قد تكون هناك أجزاء من العقارات الاستثمارية تم اقتناؤها من خلال الإحلال. فعلى سبيل المثال، قد تكون الجدران الداخلية إحلالات للجدران الأصلية. وبموجب مبدأ الإثبات، تثبت الجهة تكلفة إحلال أي جزء من العقار الاستثماري القائم ضمن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري في الوقت الذي تتكبد فيه تلك التكلفة، وذلك إذا استوفيا ضابطا الإثبات. ويُلغى إثبات القيمة الدفترية لتلك الأجزاء التي يتم إحلالها وفقاً لأحكام إلغاء الإثبات الواردة في هذا المعيار.
- 25أ. العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام يجب إثباته وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43.

القياس عند الإثبات

26. يجب قياس العقار الاستثماري المملوك أولاً بتكلفته (يجب تضمين تكاليف المعاملة في هذا القياس الأولي).
27. إذا اقتني العقار الاستثماري المملوك من خلال معاملة غير تبادلية، فيجب أن تُقاس تكلفته بقيمته العادلة كما في تاريخ الاقتناء.
28. تشمل تكلفة العقار الاستثماري المُشترى على سعر شرائه وأية نفقات يمكن عزوها إليه بشكل مباشر. وتشمل النفقات التي يمكن عزوها بشكل مباشر إلى العقار، على سبيل المثال، الأتعاب المهنية مقابل الخدمات القانونية، وضرائب نقل الملكية، وتكاليف المعاملة الأخرى.
29. [حذفت].
30. لا تُزاد تكلفة العقار الاستثماري بأي مما يلي:
أ. تكاليف بدء التشغيل (ما لم تكن ضرورية لجلب العقار إلى الحالة اللازمة له ليكون قابلاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة)؛ أو
ب. خسائر التشغيل المتكبدة قبل أن يحقق العقار الاستثماري مستوى التشغيل المخطط له؛ أو
ج. المبالغ غير العادية للفاقد من المواد أو العمالة أو الموارد الأخرى التي يتم تكبدها في إنشاء العقار أو تطويره.
31. إذا أُجل الدفع مقابل العقار الاستثماري، فإن تكلفته تكون هي مُعادّل السعر النقدي. ويُثبت الفرق بين هذا المبلغ ومجموع المدفوعات على أنه مصروف فائدة على مدى فترة الائتمان.
32. قد يُقتنى عقار استثماري من خلال معاملة غير تبادلية. على سبيل المثال، قد تُحول حكومة وطنية² مبنى فائضاً عن الحاجة بدون مقابل إلى جهة حكومة محلية ومن ثم تقوم تلك الجهة بتأجيره بسعر إيجار السوق. وقد يُقتنى عقار استثماري أيضاً من خلال معاملة غير تبادلية عن طريق ممارسة سلطة المصادرة. وفي هذه الظروف، تكون تكلفة العقار هي قيمته العادلة كما في تاريخ اقتنائه.

² إن معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام صممت بحيث تخاطب جميع الدول ولا تخاطب دولة واحدة بعينها، وهيكّل الحكومة في المملكة مركزي.

33. عندما تثبت الجهة بشكل أولي عقارها الاستثماري بالقيمة العادلة وفقاً للفقرة 27، تكون القيمة العادلة هي تكلفة العقار. ويجب على الجهة أن تقرر، بعد الإثبات الأولي، تطبيق إما نموذج القيمة الجارية (الفقرات 42-64) أو نموذج التكلفة التاريخية (الفقرة 65).
34. [حذفت].
35. [حذفت].
36. قد يُقتنى عقار أو أكثر من العقارات الاستثمارية في مقابل أصل أو أصول غير نقدية، أو مزيج من أصول نقدية وغير نقدية. ويشير النقاش أدناه إلى مُبادلة أصل واحد غير نقدي بآخر، ولكنه ينطبق أيضاً على جميع المبادلات الموضحة في الجملة السابقة. وتقاس تكلفة مثل هذا العقار الاستثماري بالقيمة العادلة، إلا إذا (أ) كانت المعاملة التبادلية تفتقر إلى الجوهر التجاري، أو (ب) كان من غير الممكن قياس القيمة العادلة بموثوقية لا للأصل المُستلم ولا للأصل المتنازل عنه. ويُقاس بهذه الطريقة الأصل المقتنى حتى إذا لم تستطع الجهة أن تلغي فوراً إثبات الأصل المتنازل عنه. وإذا لم يُقاس الأصل المقتنى بالقيمة العادلة، فإن تكلفته تقاس بالقيمة الدفترية للأصل المتنازل عنه.
37. تحدد الجهة ما إذا كان للمعاملة التبادلية جوهر تجاري عن طريق النظر في المدى الذي تتوقع أن تتغير به تدفقاتها النقدية المستقبلية أو خدماتها المتوقعة نتيجة للمعاملة. ويكون للمعاملة التبادلية جوهر تجاري إذا:
- أ. كانت بنية (أي مخاطر وتوقيت ومبلغ) التدفقات النقدية أو الخدمات المتوقعة للأصل المستلم تختلف عن بنية التدفقات النقدية أو الخدمة المتوقعة للأصل المُحول؛ أو
- ب. كانت القيمة الخاصة بالجهة لذلك الجزء من عمليات الجهة المتأثر بالمعاملة تتغير نتيجة للمبادلة؛ و
- ج. كان الفرق بين (أ) و(ب) مهماً مقارنة بالنسبة للقيمة العادلة للأصول المتبادلة.
- ولغرض تحديد ما إذا كان لمعاملة تبادلية جوهر تجاري، فإن القيمة الخاصة بالجهة لذلك الجزء من عمليات الجهة المتأثر بالمعاملة يجب أن تعكس التدفقات النقدية بعد الضريبة، في حال انطباق الضريبة. وقد تكون نتيجة هذه التحليلات واضحة دون أن تضطر الجهة إلى إجراء عمليات حسابية مفصلة.
38. تكون القيمة العادلة للأصل قابلة للقياس بموثوقية إذا (أ) لم يكن التباين في نطاق القياسات المعقولة للقيمة العادلة مهماً لذلك الأصل أو (ب) كان من الممكن تقويم احتمالات القياسات المختلفة الواقعة ضمن ذلك النطاق بشكل معقول وكان من الممكن استخدامها عند قياس القيمة العادلة. وإذا كانت الجهة قادرة على قياس القيمة العادلة لأي من الأصل المستلم أو الأصل المُتنازل عنه بموثوقية، فإن القيمة العادلة للأصل المُتنازل عنه تُستخدم لقياس التكلفة ما لم تكن القيمة العادلة للأصل المُستلم بينة بشكل أوضح.
- 38أ. العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام يجب أن يُقاس أولاً وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43.

القياس بعد الإثبات

السياسة المحاسبية

39. مع مراعاة الاستثناء الموضح في الفقرة 41أ، يجب على الجهة أن تختار إمّا نموذج القيمة الجارية الوارد في الفقرات 42-64 أو نموذج التكلفة التاريخية الوارد في الفقرة 65 على أنه سياستها محاسبية، ويجب عليها أن تطبق تلك السياسة على جميع عقاراتها الاستثمارية.

40. ينص معيار المحاسبة للقطاع العام 3، *السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية، والأخطاء* على أن التغيير الاختياري في السياسة المحاسبية يجب أن يتم فقط إذا كان التغيير تنتج عنه قوائم مالية توفر معلومات تعبر بموثوقية وأكثر ملاءمة عن آثار المعاملات، أو الأحداث أو الأوضاع الأخرى، على المركز المالي للجهة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية. ومن غير المحتمل بدرجة كبيرة أن ينتج عن التغيير من نموذج القيمة الجارية إلى نموذج التكلفة التاريخية تحقيق عرض أكثر ملاءمة.

41. يتطلب هذا المعيار من جميع الجهات أن تقيس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، إما لغرض القياس (إذا كانت الجهة تستخدم نموذج القيمة الجارية) أو الإفصاح (إذا كانت تستخدم نموذج التكلفة التاريخية). وتشجع الجهة، ولكن دون إلزام، على أن تقيس القيمة العادلة للعقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري محل التقييم.

41أ. يجوز للجهة أن:

أ. تختار إمّا نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية لجميع العقارات الاستثمارية التي تدعم التزامات تدفع عائداً يرتبط بشكل مباشر بالقيمة العادلة لأصول محددة، أو بالعوائد منها، بما فيها ذلك العقار الاستثماري؛ و

ب. تختار إمّا نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية لجميع العقارات الاستثمارية الأخرى، بغض النظر عما تم اختياره في البند (أ).

41ب. يُشغل بعض مقدمي خدمات التأمين وجهات أخرى صندوق عقارات داخلي يصدر وحدات اسمية بحيث يحتفظ مستثمرون ببعض الوحدات في عقود مربوطة وتحتفظ الجهة بالوحدات الأخرى. ولا تسمح الفقرة 41أ للجهة بقياس جزء من العقارات التي يحتفظ بها الصندوق بالتكلفة وقياس جزء آخر بالقيمة العادلة.

41ج. إذا قامت الجهة باختيار نموذجين مختلفين للصنفين المذكورين في الفقرة 41أ، فإن مبيعات العقارات الاستثمارية ما بين مجموعات الأصول التي يتم قياسها باستخدام نموذجين مختلفين يجب أن يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويجب أن يتم إثبات التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن الفائض أو العجز. وتبعاً لذلك، فإذا تم بيع عقار استثماري من مجموعة يتم فيها استخدام نموذج القيمة الجارية إلى مجموعة يتم فيها استخدام نموذج التكلفة التاريخية، فإن القيمة العادلة للعقار في تاريخ البيع تصبح تكلفته المفترضة.

نموذج القيمة الجارية

42. بعد الإثبات الأولي، يجب على الجهة التي تختار نموذج القيمة الجارية أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، باستثناء الحالات الموضحة في الفقرة 62.

43. [حذفت].
44. يجب إثبات المكسب أو الخسارة الناشئة عن تغير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري ضمن الفائض أو العجز للفترة التي ينشأ فيها.
45. [حذفت].
46. [حذفت].
47. [حذفت].
48. [حذفت].
49. عند قياس القيمة العادلة لعقار استثماري وفقاً للمحلق (د) من معيار المحاسبة للقطاع العام 46، *القياس*، يجب على الجهة أن تتأكد من أن القيمة العادلة تعكس، من بين جملة أمور أخرى، إيراد الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي كان سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير العقار الاستثماري في ظل ظروف السوق الحالية.
- 49أ. عندما يستخدم المستأجر نموذج القيمة الجارية لقياس عقار استثماري مُحْتَظ به على أنه أصل حق استخدام، يجب عليه قياس أصل حق الاستخدام بالقيمة العادلة، وليس العقار محل العقد.
50. يحدد معيار المحاسبة للقطاع العام 43 أساس الإثبات الأولي لتكلفة العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وتتطلب الفقرة 42 إعادة قياس العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام، عند الضرورة، ليصبح بالقيمة العادلة إذا اختارت الجهة نموذج القيمة الجارية. وعندما تكون دفعات الإيجار بأسعار السوق، فإن القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام عند الاقتناء، بعد طرح جميع دفعات الإيجار المتوقعة (بما في ذلك تلك المتعلقة بالتزامات عقد الإيجار المثبتة)، ينبغي أن تكون صفراً. وبالتالي، فإن إعادة قياس أصل حق الاستخدام بعد أن كان بالتكلفة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 ليصبح بالقيمة العادلة وفقاً للفقرة 42 (مع الأخذ في الحسبان المتطلبات الواردة في الفقرة 59) ينبغي ألا ينشأ عنها أي مكسب أولي أو خسارة أولية، ما لم يتم قياس القيمة العادلة في أوقات مختلفة. وهذا قد يحدث عند اختيار تطبيق نموذج القيمة العادلة بعد الإثبات الأولي.
51. [حذفت].
52. [حذفت].
53. [حذفت].
54. [حذفت].
55. [حذفت].
56. [حذفت].
57. في حالات استثنائية، يكون هناك دليل واضح عندما تقتني الجهة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار قائم عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير في استخدامه) أن التباين في نطاق القياسات المعقولة للقيمة العادلة سيكون كبيراً جداً، وأنه من الصعب جداً تقويم احتمالات النتائج المتنوعة،

بحيث تنتفي الفائدة من وجود قياس واحد للقيمة العادلة. وقد يشير هذا إلى أن القيمة العادلة للعقار لن تكون قابلة للقياس بموثوقية على أساس مستمر (انظر الفقرة 62).

58. [حذفت].

59. عند تحديد القيمة الدفترية للعقار الاستثماري بموجب أساس القيمة العادلة، فإن الجهة لا تحسب مرتين الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول أو التزامات منفصلة. فعلى سبيل المثال:

أ. تعد المعدات مثل المصاعد أو أجهزة التكييف غالباً جزءاً لا يتجزأ من المبنى ويتم تضمينها عموماً في القيمة العادلة للعقار الاستثماري، بدلاً من إثباتها بشكل منفصل على أنها عقارات وآلات ومعدات.

ب. إذا تم تأجير مكتب على أساس أنه مؤثث، فإن القيمة العادلة للمكتب تشمل عموماً القيمة العادلة للأثاث، لأن إيراد الإيجار يتعلق بالمكتب المؤثث. وعندما يتم تضمين الأثاث في القيمة العادلة للعقار الاستثماري، فإن الجهة لا تثبت ذلك الأثاث على أنه أصل منفصل.

ج. لا تشمل القيمة العادلة للعقار الاستثماري إيراد الإيجار المدفوع مقدماً أو المستحق، لأن الجهة تقوم بإثباته على أنه التزام أو أصل منفصل.

د. تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام التدفقات النقدية المتوقعة (بما في ذلك دفعات الإيجار المتغيرة المتوقعة أن تصبح واجبة السداد). ومن ثم، فإذا كان التقييم الذي تم الحصول عليه لعقار هو بالصافي بعد طرح جميع المدفوعات المتوقعة أن تتم، فسيكون من الضروري إعادة إضافة أي التزام مثبت لعقد إيجار، للوصول إلى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري باستخدام أساس القيمة العادلة.

60. [حذفت].

61. في بعض الحالات، تتوقع الجهة أن القيمة الحالية لمدفوعاتها المتعلقة بعقار استثماري (بخلاف المدفوعات الأخرى المتعلقة بالالتزامات المالية المثبتة) سوف تزيد عن القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات العلاقة. وتطبق الجهة معيار المحاسبة للقطاع العام 19، *المخصصات، والالتزامات المحتملة، والأصول المحتملة* لتحديد ما إذا كان عليها أن تثبت التزاماً، وإذا كان عليها ذلك، فكيف ستقيس الالتزام.

عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية

62. هناك افتراض يمكن دحضه بأن الجهة تستطيع قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بموثوقية على أساس مستمر. وبالرغم من ذلك، ففي حالات استثنائية، تكون هناك أدلة واضحة عند اقتناء الجهة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار قائم عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير في استخدامه) على عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بموثوقية على أساس مستمر. وينشأ هذا عندما، وفقط عندما، تكون سوق العقارات المماثلة غير نشطة (مثل وجود معاملات حديثة قليلة أو أن عروض الأسعار ليست حالية أو أن أسعار المعاملات المرصودة تشير إلى أن البائع قد اضطر للبيع) مع عدم توفر قياسات موثوقة بديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال، استناداً إلى توقعات التدفقات النقدية المخصومة). وإذا قررت الجهة أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد الإنشاء لا يمكن قياسها بموثوقية

ولكنها تتوقع أنه سيتمكن قياس القيمة العادلة للعقار بموثوقية عند اكتمال إنشائه، فيجب عليها أن تقيس ذلك العقار الاستثماري قيد الإنشاء بالتكلفة التاريخية إلى أن يصبح من الممكن قياس قيمته العادلة بموثوقية أو إلى أن يكتمل إنشاؤه (أيهما أسبق). وإذا قررت الجهة أن القيمة العادلة لعقار استثماري (بخلاف عقار استثماري قيد الإنشاء) لا يمكن قياسها بموثوقية على أساس مستمر، فيجب على الجهة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام نموذج التكلفة التاريخية الوارد في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 للعقار الاستثماري المملوك أو وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. ويجب افتراض أن القيمة المتبقية للعقار الاستثماري هي صفر. ويجب على الجهة الاستمرار في تطبيق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 إلى حين استبعاد العقار الاستثماري.

62. فور أن تصبح الجهة قادرة على أن تقيس - بموثوقية - القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء كان يُقاس في السابق بالتكلفة، يجب عليها أن تقيس ذلك العقار بقيمته العادلة. وفور أن يكتمل إنشاء ذلك العقار، يُفترض أن القيمة العادلة يمكن قياسها بموثوقية. وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فوفقاً للفقرة 62، يجب أن تتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة التاريخية وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 للأصول المملوكة أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام.

62ب. إن الافتراض أن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء يمكن قياسها بموثوقية يمكن دحضه فقط عند الإثبات الأولي. وقد لا تخلص الجهة، التي قامت بقياس عقار استثماري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة، إلى أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري المكتمل لا يمكن قياسها بموثوقية.

63. في الحالات الاستثنائية التي تضر فيها الجهة، للسبب المبين في الفقرة 62، إلى أن تقيس عقاراً استثمارياً باستخدام نموذج التكلفة التاريخية وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع 43، فإنها تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى، بما في ذلك العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، بالقيمة العادلة. ففي هذه الحالات، على الرغم من أنه يجوز للجهة أن تستخدم نموذج التكلفة التاريخية لعقار استثماري واحد، يجب عليها أن تستمر في المحاسبة عن كل من العقارات المتبقية باستخدام نموذج القيمة الجارية.

64. إذا كانت الجهة قد قامت في السابق بقياس عقار استثماري بالقيمة العادلة، فيجب عليها أن تستمر في قياس العقار بالقيمة العادلة إلى حين استبعاده (أو إلى أن يصبح العقار عقاراً يشغلها المالك أو إلى أن تبدأ الجهة في تطوير العقار لبيعه لاحقاً في السياق العادي للعمليات) حتى وإن أصبحت معاملات السوق المماثلة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق غير متاحة بسهولة.

نموذج التكلفة التاريخية

65. بعد الإثبات الأولي، يجب على الجهة التي تختار نموذج التكلفة التاريخية أن تقيس عقارها الاستثماري:

- أ. وفقاً لمعيير المحاسبة للقطاع العام 44، الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة، إذا استوفى الضوابط ليُصنّف على أنه محتفظ به للبيع (أو تم تضمينه في مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع)؛ أو
- ب. وفقاً لمعيير المحاسبة للقطاع العام 43 إذا كان محتفظاً به من قبل مستأجر على أنه أصل حق استخدام وليس محتفظاً به للبيع وفقاً لمعيير المحاسبة للقطاع العام 44؛ أو
- ج. وفقاً للمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 لنموذج التكلفة التاريخية في جميع الحالات الأخرى.

التحويلات

66. يجب على الجهة أن تحول العقار إلى صنف عقار استثماري، أو من هذا الصنف إلى صنف آخر، فقط عندما يكون هناك تغيير في استخدامه. ويحدث التغيير في الاستخدام عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري أو يتوقف عن استيفائه، ويكون هناك دليل على تغيير الاستخدام. ولا يُعد التغيير في نوايا الإدارة بشأن استخدام العقار، بمفرده، دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام. ومن أمثلة الأدلة على حدوث تغيير في الاستخدام ما يلي:
- أ. بدء شغل المالك لعقار، أو البدء في تطوير عقار بغية أن يشغله المالك، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار استثماري إلى صنف عقار يشغله المالك؛ و
- ب. بدء التطوير بغية البيع، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار استثماري إلى صنف مخزون؛ و
- ج. انتهاء شغل المالك لعقار، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار يشغله المالك إلى صنف عقار استثماري؛ و
- د. نشأة عقد إيجار تشغيلي (على أساس تجاري) لطرف آخر، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف مخزون إلى صنف عقار استثماري.
- هـ. [حذفت].
67. قد يتغير استخدام حكومة للعقارات على مدى الزمن. فعلى سبيل المثال، قد تقرر حكومة أن تشغل مبنى يُستخدم حالياً على أنه عقار استثماري، أو أن تحول مبنى يُستخدم حالياً على أنه سكن لأفراد القوات البحرية أو لأغراض إدارية إلى فندق وتؤجر ذلك المبنى لمشغلين من القطاع الخاص. في الحالة الأولى، تتم المحاسبة عن المبنى على أنه عقار استثماري إلى أن يتم بدء شغله. وفي الحالة لثانية، تتم المحاسبة عن المبنى على أنه عقارات وآلات ومعدات إلى أن يتوقف شغله وحينها يُعاد تصنيفه على أنه عقار استثماري.
68. عندما تقرر الجهة استبعاد عقار استثماري دون تطويره، فإنها تستمر في معاملة العقار على أنه عقار استثماري إلى حين إلغاء إثباته (حذفه من قائمة المركز المالي) ولا تعيد تصنيفه على أنه مخزون. وبالمثل، إذا بدأت الجهة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم لغرض الاستثمار

في استخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري، فإن العقار يظل عقاراً استثمارياً ولا تتم إعادة تصنيفه على أنه عقار يشغله المالك أثناء إعادة التطوير.

69. قد تقوم مصلحة عقارات حكومية بمراجعة مبانيها بصفة منتظمة لتحديد ما إذا كانت تلبية متطلباتها، وكجزء من تلك العملية قد تحدد مباني معينة للبيع وتحتفظ بها على أنها للبيع. في هذه الحالة، يجوز اعتبار المبنى مخزوناً. وبالرغم من ذلك، إذا قررت الحكومة الاحتفاظ بالمبنى لقدرته على توليد إيراد إيجار وانتظاراً لارتفاع قيمته، فسُيعاد تصنيف هذا المبنى على أنه عقار استثماري عند بدء أي عقد إيجار تشغيلي لاحق.

70. تنطبق الفقرات 71-76 على المسائل المتعلقة بالإثبات والقياس التي تنشأ عندما تستخدم جهة نموذج القيمة الجارية لعقار استثماري. وعندما تستخدم الجهة نموذج التكلفة التاريخية، فإن التحويلات بين صنف عقار استثماري وصنف عقار يشغله المالك وصنف مخزون لا تغير القيمة الدفترية للعقارات المحولة، ولا تغير تكلفة ذلك العقار لأغراض القياس أو الإفصاح.

71. فيما يخص التحويل من عقار استثماري مسجل بالقيمة العادلة إلى صنف عقار يشغله المالك أو صنف مخزون، فإن تكلفة العقار من أجل المحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 12، يجب أن تكون قيمته العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام.

72. إذا أصبح عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن الجهة يجب عليها أن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 للعقار المملوك ومعيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام حتى تاريخ تغيير الاستخدام. ويجب على الجهة أن تعالج أي فرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقييم وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.

73. حتى ذلك التاريخ الذي يصبح فيه عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً يتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن الجهة تقوم باستهلاك العقار (أو أصل حق الاستخدام) وتثبت أية خسائر هبوط في القيمة تكون قد حدثت. وتعالج الجهة أي فرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقييم وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45. وبعبارة أخرى: أ. يُثبت أي انخفاض ناتج في القيمة الدفترية للعقار ضمن الفائض أو العجز. وبالرغم من ذلك، فبقدر وجود مبلغ مضمن في فائض إعادة التقييم لذلك العقار، يُثبت الانخفاض في الجانب المدين من فائض إعادة التقييم ذاك. ب. تُعالج أي زيادة ناتجة في القيمة الدفترية كما يلي:

(1) تثبت الزيادة ضمن الفائض أو العجز بالقدر الذي تؤدي به الزيادة إلى عكس قيد خسارة هبوط سابقة في قيمة ذلك العقار. ولا يتجاوز المبلغ الذي يُثبت ضمن الفائض أو العجز المبلغ اللازم لإعادة القيمة الدفترية إلى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد طرح الاستهلاك) فيما لو لم تثبت أية خسارة هبوط في القيمة.

(2) يُثبت أي جزء متبق من الزيادة مباشرة في الجانب الدائن من فائض إعادة التقييم ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية. وعند استبعاد العقار الاستثماري لاحقاً،

يجوز تحويل فائض إعادة التقييم الذي تم تضمينه في صافي الأصول/حقوق الملكية إلى الفائض أو العجز المتراكم. ولا يتم التحويل من فائض إعادة التقييم إلى الفائض أو العجز المتراكم من خلال الفائض أو العجز.

74. فيما يخص التحويل من صنف مخزون إلى عقار استثماري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، يجب إثبات أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة ضمن الفائض أو العجز.

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

إرشادات بشأن القياس الأولي للعقار الاستثماري المنشأ ذاتياً بالقيمة العادلة

76. عندما تُكمل الجهة إنشاء أو تطوير عقار استثماري منشأ ذاتياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، أو عندما تصبح القيمة العادلة له قابلة للقياس بموثوقية (أيهما أسبق)، فإن أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يجب إثباته ضمن الفائض أو العجز.

الاستبعادات

77. يجب إلغاء إثبات العقار الاستثماري (حذفه من قائمة المركز المالي) عند استبعاده أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بشكل دائم من الاستخدام ولا يُتوقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية أو خدمات متوقعة من استبعاده.

78. قد يتم استبعاد عقار استثماري عن طريق البيع أو عن طريق إبرام عقد إيجار تمويلي. عند تحديد تاريخ استبعاد العقار الاستثماري المباع، تطبق الجهة الضوابط الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 9 لإثبات الإيراد من بيع السلع وتأخذ في الاعتبار الإرشادات ذات العلاقة الواردة في إرشادات التنفيذ المرافقة لمعيار المحاسبة للقطاع العام 9. وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43 على الاستبعاد الذي يتم من خلال إبرام عقد إيجار تمويلي وعلى البيع وإعادة الاستئجار.

79. إذا أثبتت الجهة، وفقاً لمبدأ الإثبات الوارد في الفقرة 20، تكلفة إطلال جزء من عقار استثماري ضمن القيمة الدفترية للأصل، فإنها تلغي إثبات القيمة الدفترية للجزء الذي تم إطلاله. وفيما يخص العقار الاستثماري الذي تتم المحاسبة عنه باستخدام نموذج التكلفة التاريخية، قد لا يكون الجزء الذي تم إطلاله جزءاً استهلك بشكل منفصل. وإذا لم يكن من الممكن عملياً للجهة أن تحدد القيمة الدفترية للجزء الذي تم إطلاله، فيجوز لها أن تستخدم تكلفة الجزء الذي حل محله على أنها مؤشر على ما كانت عليه تكلفة الجزء الذي تم إطلاله في وقت اقتنائه أو إنشائه. وبموجب نموذج القيمة الجارية، قد تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري -بالفعل- أن الجزء الذي تقرر إطلاله قد فقد قيمته. وفي حالات أخرى، قد يكون من الصعب معرفة القدر الذي ينبغي أن تُخفض به القيمة العادلة مقابل الجزء الذي جرى إطلاله. وعندما لا يكون من الممكن عملياً تخفيض القيمة العادلة مقابل الجزء الذي تم إطلاله، فإن أحد بدائل ذلك هو أن يتم تضمين تكلفة الجزء الذي حل محله في القيمة الدفترية للأصل ثم يُعاد تقييم القيمة العادلة، على النحو الذي سيكون مطلوباً للإضافات التي لا تنطوي على إطلال.

80. يجب تحديد المكاسب أو الخسائر الناشئة عن سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو استبعاده على أنها الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويجب إثباتها ضمن الفائض أو العجز (ما لم يتطلب معيار المحاسبة للقطاع العام 43 خلاف ذلك عند البيع وإعادة الاستئجار) في فترة السحب من الخدمة أو الاستبعاد.
81. يُثبت - بشكل أولي- العوض مُستحق الاستلام من استبعاد العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. على وجه الخصوص، إذا أُجِّل الدفع مقابل العقار الاستثماري، يُثبت - بشكل أولي - العوض المُستلم بمُعادل السعر النقدي. ويُثبت الفرق بين المبلغ الاسمي للعوض ومُعادل السعر النقدي على أنه إيراد فائدة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 9، باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.
82. تطبق الجهة معيار المحاسبة للقطاع العام 19 أو معايير أخرى، بحسب ما ينطبق، على أي التزامات تُبقي عليها بعد استبعاد العقار الاستثماري.
83. يجب إثبات التعويض من أطراف ثالثة عن العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تمت خسارته أو تم التنازل عنه، ضمن الفائض أو العجز عندما يصبح التعويض مستحق الاستلام.
84. إن الهبوط في قيمة عقارات استثمارية أو خسارتها، والمطالبات بالتعويض أو مدفوعات التعويض ذات العلاقة من أطراف ثالثة، وأي شراء أو إنشاء لاحق لأصول بديلة، هي أحداث اقتصادية منفصلة وتتم المحاسبة عنها بشكل منفصل كما يلي:
- أ. يُثبت الهبوط في قيمة العقار الاستثماري وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، أيهما ينطبق؛ و
- ب. يُثبت سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو استبعاده وفقاً للفقرات 77-82 من هذا المعيار؛ و
- ج. يُثبت التعويض من أطراف ثالثة عن العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تمت خسارته أو تم التنازل عنه ضمن الفائض أو العجز عندما يصبح التعويض مستحق الاستلام؛ و
- د. تحدّد تكلفة الأصول التي تم ترميمها أو تم شراؤها أو تم إنشاؤها على أنها أصول بديلة وفقاً للفقرات 26-38 من هذا المعيار.

الإفصاح

نموذج القيمة الجارية ونموذج التكلفة التاريخية

85. تنطبق الإفصاحات أدناه بالإضافة إلى تلك الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 43. ووفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، يقدم مالك العقار الاستثماري إفصاحات المؤجر عن عقود الإيجار التي قد أبرمها. أمّا المستأجر الذي يحتفظ بعقار استثماري على أنه أصل حق استخدام فإنه يقدم إفصاحات المستأجر المطلوبة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، ويقدم إفصاحات المؤجر المطلوبة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 لأي عقود إيجار تشغيلي قد أبرمها.
86. يجب على الجهة أن تفصح عما يلي:
- أ. ما إذا كانت تطبق نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية؛ و
- ب. [حذفت]

- ج. عندما يصعب التصنيف (انظر الفقرة 18): الضوابط التي تستخدمها الجهة لتمييز العقار الاستثماري عن العقار الذي يشغله المالك وعن العقار المُحتفظ به للبيع في السياق العادي للعمليات؛ و
- د. [حذفت]
- هـ. مدى استناد القيمة العادلة للعقار الاستثماري (حسبما هي مقاسة أو مفصح عنه في القوائم المالية) إلى تقييم مُقيّم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري محل التقييم. وإذا لم يكن هناك مثل هذا التقييم، فيجب الإفصاح عن تلك الحقيقة؛ و
- و. المبالغ المثبتة ضمن الفائض أو العجز لما يلي:
- (1) إيراد الإيجار من العقارات الاستثمارية؛ و
 - (2) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي تولد عنها إيراد إيجار خلال الفترة؛ و
 - (3) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي لم يتولد عنها إيراد إيجار خلال الفترة.
- ز. وجود قيود على إمكانية تسهيل العقارات الاستثمارية أو على تحويل إيراداتها ومتحصلات استبعادها، ومبالغ تلك القيود؛ و
- ح. الواجبات التعاقدية بشراء عقارات استثمارية أو إنشائها أو تطويرها، أو مقابل أعمال الإصلاح أو الصيانة أو التحسينات للعقارات الاستثمارية.

نموذج القيمة الجارية

87. بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرة 86، يجب على الجهة التي تطبق نموذج القيمة الجارية الوارد في الفقرات 42-64 أن تفصح عن مطابقة بين القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها، تُظهر ما يلي:
- أ. الإضافات، بحيث تفصح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن الاقتناء وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها ضمن القيمة الدفترية للأصل؛ و
- ب. الإضافات الناتجة عن الاقتناء من خلال تجميع عمليات في القطاع العام؛ و
- ج. الأصول التي تم تصنيفها على أنها مُحتفظ بها للبيع أو التي تم تضمينها في مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44 والاستبعادات الأخرى؛ و
- د. صافي المكاسب أو الخسائر من تعديلات القيمة العادلة؛ و
- هـ. صافي فروق تحويل العملات الأجنبية الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالجهة المعدة للقوائم المالية؛ و
- و. التحويلات إلى ومن صافي المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛ و
- ز. التغيرات الأخرى.

88. عندما يُعدّل تقييم حُصل عليه لعقار استثماري - بشكل مهم - لغرض القوائم المالية، على سبيل المثال، لتجنب ازدواجية احتساب الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول والالتزامات منفصلة كما هو موضح في الفقرة 59، يجب على الجهة أن تفصح عن مطابقة بين التقييم الذي حُصل عليه والتقييم المُعدّل المُضمن في القوائم المالية، وأن تظهر بشكل منفصل المبلغ المجمع لأية التزامات عقود إيجار مثبتة تكون قد تمت إعادة إضافتها، وأية تعديلات مهمة أخرى.

89. في الحالات الاستثنائية المشار إليها في الفقرة 62، عندما تقوم الجهة بقياس عقار استثماري باستخدام نموذج التكلفة التاريخية الوارد في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، فإن المطابقة المطلوبة بموجب الفقرة 87 يجب أن تفصح عن المبالغ المتعلقة بذلك العقار الاستثماري بشكل منفصل عن المبالغ المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الأخرى. وإضافة لذلك، يجب على الجهة أن تفصح عما يلي:

- أ. وصف للعقار الاستثماري؛ و
 - ب. توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بموثوقية؛ و
 - ج. إذا كان ذلك ممكناً، نطاق التقديرات الذي من المحتمل بدرجة عالية أن تقع ضمنه القيمة العادلة؛ و
 - د. عند استبعاد عقار استثماري غير مُسجّل بالقيمة العادلة:
- (1) حقيقة أن الجهة قد استبعد عقاراً استثمارياً غير مُسجّل بالقيمة العادلة؛ و
 - (2) القيمة الدفترية لذلك العقار الاستثماري في وقت البيع؛ و
 - (3) مبلغ المكسب أو الخسارة الذي تم إثباته.

قياس القيمة الجارية

89أ. يجب على الجهة أن تفصح عن المعلومات التي تساعد مستخدمي قوائمها المالية على تقويم كل مما يلي:

- أ. فيما يخص العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر أو غير متكرر في قائمة المركز المالي بعد الإثبات الأولي: أساليب القياس والمُدخلات المستخدمة لإعداد تلك القياسات؛ و
- ب. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة التي تستخدم مُدخلات مهمة لا يمكن رصدها (المستوى 3): أثر القياسات على الفائض أو العجز أو صافي الأصول/حقوق الملكية للفترة.

89ب. لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، يجب على الجهة أن تأخذ جميع ما يلي في الاعتبار:

- أ. مستوى التفصيل اللازم للوفاء بمتطلبات الإفصاح؛ و
- ب. مقدار التركيز الذي يجب إيلاؤه لكل من المتطلبات المختلفة؛ و
- ج. مقدار التجميع أو التفصيل الذي يجب القيام به؛ و
- د. ما إذا كان مستخدمو القوائم المالية بحاجة إلى معلومات إضافية لتقويم المعلومات الكمية المُفصح عنها.

وإذا كانت الإفصاحات المُقدمة وفقاً لهذا المعيار ومعايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى غير كافية لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، فيجب على الجهة الإفصاح عما يلزم من معلومات إضافية لتحقيق تلك الأهداف.

89ج. لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، يجب على الجهة أن تفصح، كحد أدنى، عن المعلومات الآتية لكل فئة من فئات العقارات الاستثمارية (انظر الفقرة 89د للاطلاع على المعلومات المتعلقة بتحديد الفئات المناسبة للعقارات الاستثمارية) المقاسة بالقيمة العادلة

(بما في ذلك القياسات المستندة إلى القيمة العادلة ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 46) في قائمة المركز المالي بعد الإثبات الأولي:

أ. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: قياس القيمة العادلة في نهاية فترة القوائم المالية. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة غير المتكررة: أسباب القياس. قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية هي تلك التي يتطلبها، أو يسمح بها، هذا المعيار في قائمة المركز المالي في نهاية كل فترة قوائم مالية. وقياسات القيمة العادلة غير المتكررة للعقارات الاستثمارية هي تلك التي يتطلبها، أو يسمح بها، هذا المعيار في قائمة المركز المالي في ظروف معينة؛ و

ب. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: ما إذا كانت قياسات القيمة العادلة مُقدرة باستخدام مُدخلات يمكن رصدها أو لا يمكن رصدها. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي تُصنف ضمنه قياسات القيمة العادلة في مجملها (المستوى 1 أو 2 أو 3)؛ و

ج. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة المُقدرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها: وصف لأسلوب (أساليب) القياس والمُدخلات المُستخدمة في قياس القيمة العادلة. وإذا كان هناك تغيير قد حدث في أسلوب القياس (على سبيل المثال، التغيير من منهج السوق إلى منهج الدخل أو استخدام أسلوب قياس إضافي)، فيجب على الجهة أن تفصح عن ذلك التغيير وعن سبب/أسباب إجرائه. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أو فيما يخص قياسات القيمة العادلة المُقدرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها: يجب على الجهة أن تقدم معلومات كمية عن المُدخلات المُهمة التي لا يمكن رصدها المُستخدمة في قياس القيمة العادلة. ولا يُتطلب من الجهة إنشاء معلومات كمية لكي تمثل لمتطلب الإفصاح هذا إذا لم تكن الجهة قد قامت بإعداد مُدخلات كمية لا يمكن رصدها عند قياس القيمة العادلة (على سبيل المثال، عندما تستخدم الجهة أسعاراً من معاملات سابقة أو معلومات تسعير من طرف ثالث دون تعديل). وبالرغم من ذلك، لا يمكن للجهة عند تقديم هذا الإفصاح أن تتجاهل المُدخلات الكمية التي لا يمكن رصدها والتي تُعد مهمة لقياس القيمة العادلة وتكون متاحة بشكل معقول للجهة؛ و

د. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: مطابقة الأرصدة الافتتاحية مع الأرصدة الختامية، مع الإفصاح بشكل منفصل عن التغييرات خلال الفترة التي يمكن عزوها لما يلي:

(1) مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة والمُثبتة ضمن الفائض أو العجز، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن الفائض أو العجز المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر؛ و

(2) مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة والمُثبتة ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر؛ و

(3) المشتريات والمبيعات والإصدارات والتسويات (ويفصح بشكل منفصل عن كل نوع من أنواع تلك التغييرات)؛ و

هـ. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: مبلغ مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة الواردة في البند (د)(1) المُضمنة في الفائض أو العجز والذي يمكن عزوه إلى التغير في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بتلك العقارات الاستثمارية المُحتفظ بها في نهاية فترة القوائم المالية، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن الفائض أو العجز المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر غير المحققة؛ و

و. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: وصف لآليات التقييم المُستخدمة من قبل الجهة (بما في ذلك، على سبيل المثال، كيف تقرر الجهة سياساتها وإجراءاتها للتقييم وكيف تحلل التغيرات في قياسات القيمة العادلة من فترة إلى أخرى)؛ و

ز. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

(1) فيما يخص جميع تلك القياسات: وصف سردي لحساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها إذا كان حدوث تغير في تلك المُدخلات إلى مبلغ مختلف قد ينتج عنه قياس للقيمة العادلة أعلى أو أقل بشكل مهم. وإذا كانت هناك علاقات متبادلة بين تلك المُدخلات والمُدخلات الأخرى التي لا يمكن رصدها المُستخدمة في قياس القيمة العادلة، فيجب على الجهة أن تقدم أيضاً وصفاً لتلك العلاقات المتبادلة وكيف يمكن لتلك العلاقات أن تضخم أو تخفف من أثر التغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها على قياس القيمة العادلة. ولتحقيق الامتثال لمتطلب الإفصاح ذلك، يجب أن يتضمن الوصف السردي للحساسية للتغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها، كحد أدنى، المُدخلات التي لا يمكن رصدها التي يتم الإفصاح عنها عند الامتثال للبند (ج).

د89. يجب على الجهة أن تحدد التفصيل المناسب لفئات العقارات الاستثمارية على أساس ما يلي:

أ. طبيعة وخصائص ومخاطر العقارات الاستثمارية؛ و

ب. المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المُصنف ضمنه قياس القيمة العادلة، أو ما إذا كانت القيمة العادلة يمكن رصدها أو لا يمكن رصدها.

قد يلزم أن يكون التفصيل أكبر لقياسات القيمة العادلة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة لأن تلك القياسات لها درجة أكبر من عدم التأكد وعدم الموضوعية. ويتطلب تحديد التفصيل المناسب لفئات العقارات الاستثمارية، التي ينبغي أن تُقدم لها إفصاحات بشأن قياسات القيمة العادلة، ممارسة الحكم. وغالباً ما ستتطلب العقارات الاستثمارية تفصيلاً أكثر من البنود المستقلة المعروضة في قائمة المركز المالي. وبالرغم من ذلك، يجب على الجهة أن تقدم معلومات كافية تسمح بالمطابقة مع البنود المستقلة

المعروضة في قائمة المركز المالي. وإذا حدد معيار محاسبة آخر للقطاع العام التفصيل للعقارات الاستثمارية، فيجوز للجهة أن تستخدم ذلك التفصيل عند تقديم الإفصاحات المطلوبة الواردة في هذا المعيار إذا كان ذلك التفصيل يستوفي المتطلبات الواردة في هذه الفقرة.

89هـ. فيما يخص كل فئة من فئات العقارات الاستثمارية غير المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي ولكن مُفصّل لها عن القيمة العادلة، يجب على الجهة أن تفصّل عن المعلومات المطلوبة بموجب الفقرة 89ج (ب) و (ج) و (ز). وبالرغم من ذلك، فإن الجهة غير مُطلّبة بأن تقدم الإفصاحات الكمية عن المُدخلات المهمة التي لا يمكن رصدها المُستخدمة في قياسات القيمة العادلة المُصنّفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أو فيما يخص قياسات القيمة العادلة المُقدّرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها، والمطلوبة بموجب الفقرة 89ج (ج). وفيما يخص تلك العقارات الاستثمارية، لا يلزم الجهة أن تقدم الإفصاحات الأخرى المطلوبة بموجب هذا المعيار.

89و. يجب على الجهة أن تعرض الإفصاحات الكمية المطلوبة بموجب هذا المعيار في شكل جدول ما لم يكن هناك تنسيق آخر أكثر مناسبة.

نموذج التكلفة التاريخية

90. بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرة 86، يجب على الجهة التي تطبق نموذج التكلفة التاريخية الوارد في الفقرة 65 أن تُفصّل عما يلي:

- أ. طرق الاستهلاك المستخدمة؛ و
- ب. الأعمار الإنتاجية أو معدلات الاستهلاك المستخدمة؛ و
- ج. إجمالي القيمة الدفترية والاستهلاك المتراكم (مجموعاً مع الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة) في بداية الفترة ونهايتها؛ و
- د. مطابقة للقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها، بحيث تُظهر ما يلي:
 - (1) الإضافات، بحيث تفصّل بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن الاقتناء وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها على أنها أصل؛ و
 - (2) الإضافات الناتجة عن الاقتناء من خلال تجميع عمليات في القطاع العام؛ و
 - (3) الأصول التي تم تصنيفها على أنها محتفّظ بها للبيع أو التي تم تضمينها في مجموعة استبعاد مُصنّفة على أنها محتفّظ بها للبيع وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44 والاستبعادات الأخرى؛ و
 - (4) الاستهلاك؛ و
 - (5) مبلغ خسائر الهبوط في القيمة المثبتة، ومبلغ خسائر الهبوط في القيمة المعكوس قيدها، خلال الفترة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، أيهما ينطبق؛ و
 - (6) صافي فروق تحويل العملات الأجنبية الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالجهة المعدة للقوائم المالية؛ و
 - (7) التحويلات إلى ومن صنفَي المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛ و
 - (8) التغيرات الأخرى؛ و

- هـ. القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وفي الحالات الاستثنائية الموضحة في الفقرة 62، عندما لا تستطيع الجهة قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بموثوقية، فيجب عليها أن تفصح عما يلي:
- (1) وصف للعقار الاستثماري؛ و
 - (2) توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بموثوقية؛ و
 - (3) إذا كان ذلك ممكناً، نطاق التقديرات الذي من المحتمل بدرجة عالية أن تقع ضمنه القيمة العادلة.

أحكام انتقالية

91. [حذفت].

92. [حذفت].

93. [حذفت].

نموذج القيمة الجارية

94. [حذفت].

95. [حذفت].

96. [حذفت].

97. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

نموذج التكلفة التاريخية

98. [حذفت].

99. [حذفت].

100. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

معييار المحاسبة للقطاع العام 43

100أ. الجهة التي تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43، والتعديلات المتعلقة به على هذا المعيار، لأول مرة، يجب عليها أن تطبق المتطلبات الانتقالية الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 43 على عقارها الاستثماري المحتفظ به على أنه أصل حق استخدام.

التحويلات إلى صنف عقار استثماري ومنه إلى صنف آخر

100ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

100ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

100د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

تاريخ السريان

101. يجب أن تطبق الجهة هذا المعيار على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2022 أو بعد ذلك التاريخ. ويشجع على التطبيق الأكر. إذا طبقت الجهة هذا المعيار على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2022، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة.

101أ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

101ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

101ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

- 101د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].
- 101هـ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].
- 101و. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].
- 101ز. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].
- 101ح. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الصادر في 2023 نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 16 عن طريق تعريف العقار الاستثماري ليشمل كلّاً من العقار الاستثماري المملوك والعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وعدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الفقرات 7 و10 و12 و13 و20 و26 و27 و39 و49 و50 و59 و62 و62أ و63 و65 و71 و72 و73 و78 و80 و85 و86 و88 و89، وأضاف الفقرات 25أ و38أ و41أ و41ب و41ج و49أ و100أ والعنوان المتعلق بها، وحذف الفقرات 5 و8 و34 و35 و43. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43 في الوقت نفسه.
- 101ط. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 44 الصادر في 2023 الفقرات 65 و87 و90. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 44 في الوقت نفسه.
- 101ي. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 45 الصادر في 2024 الفقرات 6 و10 و13 و19 و33 و39-41 و62 و62أ و63 و65 و70-73 و79 و86 و89 و90. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة هذه التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 في الوقت نفسه.
- 101ك. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 46 الصادر في 2024 الفقرات 33 و38 و40 و41 و41أ و41ج و42 و49 و49أ و50 و57 و59 و62 و62أ و63 و65 و70 و79 و86 و87 و89 و90 و97 والعناوين المتعلقة بها الواردة أعلى 42 و62 و65 و86 و87 و89 و90 و97، وأضاف الفقرات 89-89أ و89، وحذف الفقرات 45-48 و51-56 و58 و60 و86(د). يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 46 في الوقت نفسه.
102. عندما تُطبق الجهة معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أساس الاستحقاق، حسبما هي مُعرّفة في معيار المحاسبة للقطاع العام 33، *تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام*

المبنية على أساس الاستحقاق لأول مرة، لأغراض التقرير المالي بعد تاريخ سريان هذا المعيار، فإن هذا المعيار ينطبق على القوائم المالية السنوية للجهة التي تغطي فترات تبدأ في تاريخ تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام أو بعد ذلك التاريخ.

سحب معيار المحاسبة للقطاع العام 16 (2009)

103. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].

الدراسة المرفقة

معايير المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية"

الموضوع
1. تقديم
2. تحليل نتائج الاستبيان والزيارات الميدانية فيما يتعلق بموضوع المعيار وأهم الجهات المتأثرة
3. أوجه الاختلاف بين معيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية" ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام المقابل له
4. مقارنة بين معيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية" ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام المقابل له
5. شجرات قرارات توضيحية

1. تقديم

تضمن نطاق عمل المرحلتين الأولى والثانية من مشروع تحول الجهات الحكومية إلى أساس الاستحقاق المحاسبي أن يُعدّ بيان بالمواضيع المحاسبية المقترح تغطيتها ومقارنتها بالمواضيع التي يغطيها دليل أهداف ومفاهيم ومعايير المحاسبة الحكومية، وأن يُحدد أيّ مواضيع تتطلب إصدار معايير خاصة بها لم ترد في دليل أهداف ومفاهيم ومعايير المحاسبة الحكومية، وأن يُعدّ دليل أهداف ومفاهيم ومعايير المحاسبة الحكومية المعدل، بحيث يشمل معايير محاسبية محدثة وفقاً لمبدأ الاستحقاق، ومنبثقة من المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام ودليل إحصاءات مالية الحكومة، وأخذة بعين الاعتبار المواضيع المحاسبية المذكورة وخصائص المملكة، وشاملة لجميع أنشطة الجهات الحكومية في المملكة. وقد أعدّ البيان المذكور وعُرض على اللجنة الفنية للمشروع وقررت الموافقة عليه، ومن ضمن المواضيع التي شملها البيان معيار العقارات الاستثمارية.

وبهدف اقتراح معيار العقارات الاستثمارية الملائم أجريت دراسةً لمعيار العقارات الاستثمارية الوارد في دليل معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام (طبعة 2022)، وقد روعي عند إعداد معيار العقارات الاستثمارية أن يكون متوافقاً مع معيار المحاسبة الدولية للقطاع العام 16 (طبعة 2022) والتعديلات التي أُدخِلت على معيار المحاسبة الدولية للقطاع العام 16 بموجب معيار المحاسبة الدولية للقطاع العام 44، *الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة* المنشور من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2022 ومعيار المحاسبة الدولية للقطاع العام 45، *العقارات والآلات والمعدات* المنشور من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2023 ومعيار المحاسبة الدولية للقطاع العام 46، *القياس المنشور* من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام في مايو 2023، مع الإبقاء على تسلسل وأرقام فقرات المعيار كما وردت في معيار المحاسبة الدولية للقطاع العام وذلك لسهولة المقارنة والتحديث مستقبلاً، وكذلك إيضاح الاختلافات عن معيار المحاسبة الدولية للقطاع العام في القسمين (3) و(4) من هذه الدراسة.

2. تحليل نتائج الاستبيان والزيارات الميدانية فيما يتعلق بموضوع المعيار وأهم الجهات المتأثرة

وفق الإجراءات المعتمدة للمشروع، وضمن مرحلة دراسة الوضع الحالي للجهات الحكومية، أُعد استبيان إلكتروني ووُزِعَ على 189 جهة، (استُلم منها إجابات 154 جهة) كما رُتبت زيارات ميدانية إلى 14 جهة، تمثل صورة شاملة عن الجهات الحكومية المشمولة بميزانية الدولة بمختلف قطاعاتها. وقد لوحظ من تحليل نتائج الاستبيان أن 33% من الجهات تتيح للغير استخدام أصولها ومرافقها بمقابل مالي من المستخدمين، و21% من الجهات لديها عقارات استثمارية داخل المملكة، و1% من الجهات لديها عقارات استثمارية خارج المملكة. كما أن 27% من الجهات تقوم بتأجير استثماراتها العقارية للغير. وفيما يلي إجابات الجهات الـ 14 المشمولة بالزيارات الميدانية فيما يخص موضوع المعيار:

السؤال	وزارة المالية	وزارة التعليم	وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية	وزارة الحرس الوطني	وزارة الصحة	وزارة الإسكان	وزارة الخارجية	وزارة الداخلية	وزارة الشؤون البلدية والقروية	وزارة النقل	جامعة الملك سعود	أمانة منطقة الرياض	الهيئة الملكية للجبل وينبع	مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث	جميع الجهات
لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم
هل تتيح الجهة للغير استخدام أصولها ومرافقها بمقابل مالي من المستخدمين؟	نعم	نعم	لا	نعم	لا	لا	لا	نعم	لا	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	5
هل لدى الجهة عقارات استثمارية داخل المملكة؟	نعم	لا	لا	نعم	نعم	لا	لا	نعم	نعم	نعم	لا	لا	نعم	نعم	6
هل لدى الجهة عقارات استثمارية خارج المملكة؟	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	14
هل تقوم الجهة بتأجير استثماراتها العقارية للغير؟	نعم	لا	لا	نعم	نعم	لا	لا	نعم	نعم	نعم	لا	لا	نعم	نعم	6

ويُعدُّ موضوع المعيار من موضوعات المعايير المهمة الواجب تغطيتها ضمن دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
الدراسة المرفقة بمعايير المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية"
إصدار 2024م

وفيما يلي أمثلة على أهم الجهات التي ستتأثر بهذا المعيار، وذلك بناءً على تحليل نتائج الاستبيان الإلكتروني:

م	القطاع	الجهة	م	القطاع	الجهة
1	قطاع التجهيزات الأساسية والنقل	وزارة النقل	5	قطاع الصحة والتنمية الاجتماعية	وزارة الصحة
2	القطاع العسكري	وزارة الحرس الوطني	6	قطاع الموارد الاقتصادية	وزارة البيئة والمياه والزراعة
3	قطاع الأمن والمناطق الإدارية	وزارة الداخلية	7	قطاع الموارد الاقتصادية	المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة
4	قطاع الصحة والتنمية الاجتماعية	مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث			

3. أوجه الاختلاف بين معيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية" ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام المقابل له
تضمن القسم (4) من هذه الدراسة مقارنة بين المعيار ومعيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية"، وقد روعي أن يكون معيار المحاسبة للقطاع العام متوافقاً مع نظيره الدولي، واستبدلت مسميات معايير المحاسبة الدولي للقطاع العام بمسميات معايير المحاسبة للقطاع العام المقابلة لها، وهناك تعديلات أخرى شملت ما يلي:

نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام	نص المعيار	التعديلات وأسبابها
97. An entity that (a) has previously applied IPSAS 16 (2001), and (b) elects for the first time to classify and account for some or all eligible property interests held under operating leases as investment property, shall recognize the effect of that election as an adjustment to the opening balance of accumulated surpluses or deficits for the period in which the election is first made. In addition: a. If the entity has previously disclosed publicly (in financial statements or otherwise) the fair value of its investment property in earlier periods (measured on a basis that satisfies the definition of fair value and the guidance in Appendix D of IPSAS 46), the entity is encouraged, but not required: 1. i. To adjust the opening balance of accumulated surpluses or deficits for the earliest period presented for which such fair value was disclosed publicly; and 2. ii. To restate comparative information for those periods; and b. If the entity has not previously disclosed publicly the information described in (a), it shall not restate comparative information and shall disclose that fact.	97. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.
100. For entities that have previously applied IPSAS 16 (2001), the requirements of paragraphs 36–38 regarding the initial measurement of an investment property acquired in an	100. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.		exchange of assets transaction shall be applied prospectively only to future transactions.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	100ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100B. <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018, amended paragraphs 66 and 68. An entity shall apply those amendments to changes in use that occur on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendments (the date of initial application). At the date of initial application, an entity shall reassess the classification of property held at that date and, if applicable, reclassify property applying paragraphs 9–18 to reflect the conditions that exist at that date.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	100ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100C. Notwithstanding the requirements in paragraph 100B, an entity is permitted to apply the amendments to paragraphs 66 and 68 retrospectively in accordance with IPSAS 3 if, and only if, that is possible without the use of hindsight.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	100د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100D. If, in accordance with paragraph 100B, an entity reclassifies property at the date of initial application, the entity shall: a. Account for the reclassification applying the requirements in paragraphs 70–75. In applying paragraphs 70–75, an entity shall: i. Read any reference to the date of change in use as the date of initial application; and ii. Recognize any amount that, in accordance with paragraphs 70–75, would have been recognized in surplus or deficit as an adjustment to the

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		opening balance of accumulated surplus or deficit at the date of initial application. b. Disclose the amounts reclassified to, or from, investment property in accordance with paragraph 100B. The entity shall disclose those amounts reclassified as part of the reconciliation of the carrying amount of investment property at the beginning and end of the period as required by paragraphs 87 and 90.
عُدل تاريخ سريان المعيار ليكون 31 ديسمبر 2022 كونه التاريخ المعتمد لتطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة.	101. يجب أن تطبق الجهة هذا المعيار على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2022 أو بعد ذلك التاريخ. ويشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة هذا المعيار على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2022، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة.	101. An entity shall apply this Standard for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2008. Earlier application is encouraged. If an entity applies this Standard for a period beginning before January 1, 2008, it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101أ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101A. Paragraphs 12, 13, 40, 57, 59, 62, 63, and 66 were amended, paragraph 29 was deleted and paragraphs 62A and 62B were added by <i>Improvements to IPSASs</i> issued in January 2010. An entity shall apply those amendments prospectively for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2011. An entity is encouraged to apply the amendments to investment property under construction from any date before January 1, 2011 provided that the fair values of investment properties under construction were determined at those dates. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2011, it shall disclose that fact and at the same time apply the amendments to paragraphs 8 and 107A of IPSAS 17.

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101B. Paragraphs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 and 102 were amended by IPSAS 33, <i>First-time Adoption of Accrual Basis International Public Sector Accounting Standards (IPSASs)</i> issued in January 2015. An entity shall apply those amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2017. Earlier application is permitted. If an entity applies IPSAS 33 for a period beginning before January 1, 2017, the amendments shall also be applied for that earlier period.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101C. Paragraph 40 was amended by <i>Improvements to IPSASs 2015</i> issued in April 2016. An entity shall apply this amendment for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2017. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendment for a period beginning before January 1, 2017 it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101D. Paragraphs 3 and 4 were deleted and paragraph 9 was amended by <i>The Applicability of IPSASs</i> , issued in April 2016. An entity shall apply those amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2018. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2018, it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101هـ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101E. Paragraph 18A was added and paragraphs 87 and 90 amended by IPSAS 40, <i>Public Sector Combinations</i> , issued in January 2017. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		before January 1, 2019 it shall disclose that fact and apply IPSAS 40 at the same time.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101و. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101F. Paragraphs 76 and 97 were amended by <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	101ز. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101G. Paragraphs 66 and 68 were amended, and paragraphs 100A–100C added, by <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted. If an entity applies this amendment for a period beginning before January 1, 2019, it shall disclose that fact.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 43 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	101ح. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الصادر في 2023 نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 16 عن طريق تعريف العقار الاستثماري ليشمل كلاً من العقار الاستثماري المملوك والعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وعدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الفقرات 7 و10 و12 و13 و20 و26 و27 و39 و49 و50 و59 و62 و62A و63 و65 و71 و72 و73 و78 و80 و85 و86 و88 و89، وأضاف الفقرات 25 و38 و41 و41أ و41ب و41ج و49أ و100أ والعنوان المتعلق بها، وحذف الفقرات 5 و8 و34 و35 و43. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأكر. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31	101H. IPSAS 43 issued in January 2022, amended the scope of IPSAS 16 by defining investment property to include both owned investment property and property held by a lessee as a right-of-use asset. Paragraphs 7, 10, 12, 13, 20, 26, 27, 39, 49, 50, 59, 62, 62A, 63, 65, 71, 72, 73, 78, 80, 85, 86, 88, and 89 were amended, paragraphs 25A, 38A, 41A, 41B, 41C, 49A and 100A and its related heading were added, and paragraphs 5, 8, 34, 35 and 43 were deleted by IPSAS 43. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is permitted. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1,

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43 في الوقت نفسه.	2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 43 at the same time.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 44 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	101ط. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 44 الصادر في 2023 الفقرات 65 و87 و90. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 44 في الوقت نفسه.	101I. Paragraphs 65, 87 and 90 were amended by IPSAS 44 issued in May 2022. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is permitted. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 44 at the same time.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 45 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	101ي. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 45 الصادر في 2024 الفقرات 6 و10 و13 و19 و33 و39-41 و62، 62A، 63، 65، 70-73، 79، 86، 89، and 90 were amended by IPSAS 45 issued in May 2023. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is encouraged. If an entity applies these amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 45 at the same time.	101J. Paragraphs 6, 10, 13, 19, 33, 39-41, 62, 62A, 63, 65, 70-73, 79, 86, 89, and 90 were amended by IPSAS 45 issued in May 2023. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is encouraged. If an entity applies these amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 45 at the same time.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 46 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	101ك. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 46 الصادر في 2024 الفقرات 33 و38 و40 و41 و41أ و42 و49 و49أ و50 و57 و59 و62 و62أ و63 و65 و70 و79 و86 و87 و89 و90 و97 والعناوين المتعلقة بها الواردة أعلى الفقرات 42 و62 و65 و86 و87 و89أ و90 و97 و100، وأضاف الفقرات 89-89أ و89، وحذف الفقرات 45-48 و51-56، 58، 60، and 86(d) were deleted by IPSAS 46, issued in May 2023. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning	101K.Paragraphs 33, 38, 39, 40, 41, 41A, 41C, 42, 49, 49A, 50, 57, 59, 62, 62A, 62B, 63, 65, 70, 79, 86, 87, 89, 90 and 97 and the related headings of paragraphs 42, 62, 65, 86, 87, 89A, 90, 97 and 100 were amended, paragraphs 89A-89F were added, and paragraphs 45-48, 51-56, 58, 60, and 86(d) were deleted by IPSAS 46, issued in May 2023. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning

التعديلات وأسبابها	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 46 في الوقت نفسه.	on or after January 1, 2025. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 46 at the same time.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	103. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	103. This Standard supersedes IPSAS 16, <i>Investment Property</i> , issued in 2001.

4. مقارنة بين معيار المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية" ومعيار المحاسبة الدولي للقطاع العام المقابل له:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		الهدف	Objective
	لا	1. هدف هذا المعيار هو تحديد المعالجة المحاسبية للعقار الاستثماري ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.	1. The objective of this Standard is to prescribe the accounting treatment for investment property and related disclosure requirements.
		النطاق	Scope
	لا	2. يجب على الجهة التي تعد وتعرض القوائم المالية بموجب أساس الاستحقاق المحاسبي أن تطبق هذا المعيار في المحاسبة عن العقار الاستثماري.	2. An entity that prepares and presents financial statements under the accrual basis of accounting shall apply this Standard in accounting for investment property.
	لا	3. [حذفت].	3. [Deleted].
	لا	4. [حذفت].	4. [Deleted].
	لا	5. [حذفت].	5. [Deleted].
	لا	6. لا ينطبق هذا المعيار على: أ. الأصول البيولوجية المتعلقة بنشاط زراعي (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 27، <i>الزراعة</i> ومعيار المحاسبة للقطاع العام 45، <i>العقارات والآلات والمعدات</i>)؛ و ب. حقوق التعدين والاحتياطيات المعدنية مثل النفط والغاز الطبيعي والموارد غير المتجددة المماثلة.	6. This Standard does not apply to: a. Biological assets related to agricultural activity (see IPSAS 27, <i>Agriculture</i> and IPSAS 45, <i>Property, Plant, and Equipment</i>); and b. Mineral rights and mineral reserves such as oil, natural gas, and similar non-regenerative resources.
		تعريفات	Definitions
	لا	7. تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعنى المحدد قرين كل منها: <u>القيمة الدفترية</u> (لغرض هذا المعيار) هي المبلغ الذي يُثبت به الأصل في قائمة المركز المالي.	7. The following terms are used in this Standard with the meanings specified:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		التكلفة هي مبلغ النقد أو معادلات النقد المدفوع أو القيمة العادلة للعوض الآخر المقدم من أجل اقتناء أصل في وقت اقتناء الأصل أو إنشائه. العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما محتفظ به (من قبل المالك، أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لكسب إيرادات أو انتظاراً لارتفاع قيمته، أو للسببين معاً، وليس: أ. لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات، أو لأغراض إدارية؛ أو ب. لبيعه في السياق العادي للعمليات. عقار يشغله المالك هو عقار محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام) لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. وفي هذا المعيار، تُستخدم المصطلحات المعروفة في معايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى بالمعنى نفسه الذي وردت به في تلك المعايير، كما عُرضت هذه المصطلحات في قائمة المصطلحات المعروفة الواردة في نهاية دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام.	Carrying amount (for the purpose of this Standard) is the amount at which an asset is recognized in the statement of financial position. Cost is the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of other consideration given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction. Investment property is property (land or a building – or part of a building – or both) held (by the owner or by the lessee as a right-of-use asset) to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for: a. Use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes; or b. Sale in the ordinary course of operations. Owner-occupied property is property held (by the owner or by the lessee as a right-of-use asset) for use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes. Terms defined in other IPSASs are used in this Standard with the same meaning as in those Standards, and are reproduced in the <i>Glossary of Defined Terms</i> published separately.
		تصنيف العقار على أنه عقار استثماري أو عقار يشغله المالك	Classification of Property as Investment Property or Owner- Occupied Property
	لا	8. [حذفت].	8. [Deleted].
	لا	9. هناك عدد من الظروف قد تحتفظ فيها جهات قطاع عام بعقار لكسب إيرادات وانتظاراً لارتفاع	9. There are a number of circumstances in which public sector entities may hold property to earn

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		قيّمته. فعلى سبيل المثال، قد تُنشأ جهة قطاع عام لإدارة محفظة عقارات حكومية على أساس تجاري. في هذه الحالة، تستوفي العقارات التي تحتفظ بها تلك الجهة - بخلاف العقارات التي تحتفظ بها بغرض إعادة البيع في السياق العادي للعمليات - تعريف العقار الاستثماري. وقد تحتفظ جهات قطاع عام أخرى أيضاً بعقارات لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها، وتستخدم النقد المولد لتمويل أنشطتها الأخرى (أنشطة أداء الخدمات). فعلى سبيل المثال، قد تمتلك جامعة أو حكومة محلية مبنى من أجل تأجيره على أساس تجاري لأطراف خارجية لتوليد أموال، وليس لإنتاج أو توريد سلع أو خدمات. يستوفي مثل هذا العقار أيضاً تعريف العقار الاستثماري.	rental and for capital appreciation. For example, a public sector entity may be established to manage a government's property portfolio on a commercial basis. In this case, the property held by the entity, other than property held for resale in the ordinary course of operations, meets the definition of an investment property. Other public sector entities may also hold property for rentals or capital appreciation, and use the cash generated to finance their other (service delivery) activities. For example, a university or local government may own a building for the purpose of leasing on a commercial basis to external parties to generate funds, rather than to produce or supply goods and services. This property would also meet the definition of investment property.
	لا	10. يُحتفظ بالعقار الاستثماري لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمته، أو للسببين معاً. وبناءً عليه، يُولّد العقار الاستثماري تدفقات نقدية مستقلة إلى حدٍ كبيرٍ عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها الجهة. وهذا ما يميز العقار الاستثماري عن الأراضي أو المباني الأخرى التي تسيطر عليها جهات القطاع العام، بما في ذلك العقارات التي يشغلها المالك. ويمكن لإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار لأغراض إدارية) أن يولد أيضاً تدفقات نقدية. فعلى سبيل المثال، قد تستخدم جهات قطاع عام مبنى لتقديم سلع أو خدمات لمتلقين مقابل استرداد كامل أو جزئي للتكلفة.	10. Investment property is held to earn rentals or for capital appreciation, or both. Therefore, investment property generates cash flows largely independently of the other assets held by an entity. This distinguishes investment property from other land or buildings controlled by public sector entities, including owner-occupied property. The production or supply of goods or services (or the use of property for administrative purposes) can also generate cash flows. For example, public sector entities may use a building to provide goods and services to recipients in return for full or partial

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		وبالرغم من ذلك، فإن المبنى مُحْتَظ به لتمكين إنتاج السلع والخدمات، والتدفقات النقدية يمكن عَزْوُها ليس فقط إلى المبنى، وإنما أيضاً إلى الأصول الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد. وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 على العقار المملوك الذي يشغله المالك وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43، عقود الإيجار على العقار المستأجر الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام والمُصنّف لديه على أنه عقار يشغله المالك.	cost recovery. However, the building is held to facilitate the production of goods and services, and the cash flows are attributable not only to the building, but also to other assets used in the production or supply process. IPSAS 45 applies to owned owner-occupied property and IPSAS 43, Leases applies to owner-occupied property held by a lessee as a right-of-use asset.
	لا	11. توجد في القطاع العام ببعض الدول ترتيبات إدارية معينة قد تسيطر جهة بموجبها على أصل مملوك نظاماً من قبل جهة أخرى. فعلى سبيل المثال، قد تسيطر وزارة على مبانٍ معينة تملكها الدولة نظاماً وتقوم تلك الوزارة بالمحاسبة عنها في سجلاتها. في مثل هذه الظروف، تعني الإشارات إلى "العقار الذي يشغله المالك" العقار الذي تشغله الجهة التي تُثبت العقار في قوائمها المالية.	11. In some public sector jurisdictions, certain administrative arrangements exist such that an entity may control an asset that may be legally owned by another entity. For example, a government department may control and account for certain buildings that are legally owned by the State. In such circumstances, references to owner-occupied property means property occupied by the entity that recognizes the property in its financial statements.
	لا	12. فيما يلي أمثلة على العقار الاستثماري: أ. أرض محتفظ بها انتظاراً لارتفاع قيمتها على المدى الطويل وليس لبيعها على المدى القصير في السياق العادي للعمليات. ومثال ذلك، الأرض التي يحتفظ بها مستشفى انتظاراً لارتفاع قيمتها والتي قد تباع في وقت في المستقبل يكون فيه بيعها نافعاً.	12. The following are examples of investment property: a. Land held for long-term capital appreciation rather than for short-term sale in the ordinary course of operations. For example, land held by a hospital for capital appreciation that may be sold at a beneficial time in the future.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		ب. أرض محتفظ بها لاستخدام مستقبلية غير محدد حالياً. (إذا لم تكن الجهة قد قررت أنها ستستخدم الأرض على أنها عقار يشغله المالك، بما في ذلك إشغالها لتقديم خدمات كتلك الخدمات التي تقدمها المحميات الطبيعية للأجيال الحالية والمستقبلية، أو لبيعها على المدى القصير في السياق العادي للعمليات، فإن الأرض تُعد محتفظاً بها انتظاراً لارتفاع قيمتها). ج. مبنى تملكه الجهة (أو أصل حق استخدام يتعلق بمبنى تحتفظ به الجهة) ومُؤجر بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي على أساس تجاري. على سبيل المثال، قد تملك جامعة مبنى تؤجره على أساس تجاري لأطراف خارجية. د. مبنى شاغر ولكن محتفظ به لتأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود الإيجار التشغيلي على أساس تجاري لأطراف خارجية. هـ. عقار جاري إنشاؤه أو تطويره لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري.	b. Land held for a currently undetermined future use. (If an entity has not determined that it will use the land as owner-occupied property, including occupation to provide services such as those provided by national parks to current and future generations, or for short-term sale in the ordinary course of operations, the land is regarded as held for capital appreciation). c. A building owned by the entity (or a right-of-use asset relating to a building held by the entity) and leased out under one or more operating leases on a commercial basis. For example, a university may own a building that it leases on a commercial basis to external parties. d. A building that is vacant but is held to be leased out under one or more operating leases on a commercial basis to external parties. e. Property that is being constructed or developed for future use as investment property.
	لا	13. فيما يلي أمثلة على البنود التي لا تُعد عقاراً استثمارياً، ومن ثم تقع خارج نطاق هذا المعيار: أ. عقار محتفظ به للبيع في السياق العادي للعمليات أو قيد الإنشاء أو التطوير لمثل هذا البيع (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 12، //مخزون). على سبيل المثال، قد تدعم حكومة	13. The following are examples of items that are not investment property and are therefore outside the scope of this Standard: a. Property held for sale in the ordinary course of operations or in the process of construction or development for such sale (see IPSAS 12,

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		بلدية بشكل روتيني إيراداتها من الضرائب والرسوم عن طريق شراء وبيع عقارات، وفي هذه الحالة يُصنف العقار المُحتفظ به حصرياً بغية الاستبعاد اللاحق في المستقبل القريب أو لتطويره لإعادة بيعه، على أنه مخزون. وقد تباع وزارة إسكان جزءاً من مخزون المساكن لديها في السياق العادي لعملياتها نتيجة لتغيرات في الخصائص الديموغرافية، وفي هذه الحالة يُصنف أي مخزون مساكن مُحتفظ به للبيع على أنه مخزون. ب. عقار جاري إنشاؤه أو تطويره بالنيابة عن أطراف ثالثة. على سبيل المثال، قد تبرم مصلحة عقارات وخدمات عقارية عقود إنشاء مع جهات من خارج حكومتها (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 11، <i>عقود الإنشاء</i>). ج. عقار يشغله المالك (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 45 ومعايير المحاسبة للقطاع العام 43) بما في ذلك (من بين أمور أخرى) العقار المُحتفظ به لاستخدامه مستقبلاً على أنه عقار يشغله المالك، والعقار المُحتفظ به للتطوير المستقبلي والاستخدام اللاحق على أنه عقار يشغله المالك، والعقار الذي يشغله الموظفون مثل الإسكان المخصص للموظفين العسكريين (سواء كان الموظفون يدفعون إيجاراً بأسعار السوق أم لا) والعقار الذي يشغله المالك والذي بانتظار استبعاده. د. [حذفت].	<i>Inventories</i>). For example, a municipal government may routinely supplement rate income by buying and selling property, in which case property held exclusively with a view to subsequent disposal in the near future or for development for resale is classified as inventory. A housing department may routinely sell part of its housing stock in the ordinary course of its operations as a result of changing demographics, in which case any housing stock held for sale is classified as inventory. b. Property being constructed or developed on behalf of third parties. For example, a property and service department may enter into construction contracts with entities external to its government (see IPSAS 11, <i>Construction Contracts</i>). c. Owner-occupied property (see IPSAS 45 and IPSAS 43), including (among other things) property held for future use as owner-occupied property, property held for future development and subsequent use as owner-occupied property, property occupied by employees such as housing for military personnel (whether or not the employees pay rent at market rates) and owner-occupied property awaiting disposal.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		هـ. عقار مؤجر لجهة أخرى بموجب عقد إيجار تمويلي. و. عقار محتفظ به لتقديم خدمة اجتماعية والذي يُولد أيضاً تدفقات نقدية داخلية. على سبيل المثال، قد تحتفظ وزارة إسكان بمخزون كبير من المساكن تستخدمه لتوفير مساكن للعائلات ذات الدخل المنخفض بسعر إيجار أقل من سعر السوق. في هذه الحالة، يُحتفظ بالعقارات لتقديم خدمات إسكان وليس لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها، وإيراد الإيجار المتولد هو إيراد عرضي للأغراض التي يُحتفظ بالعقارات من أجلها. لا تعتبر مثل هذه العقارات "عقارات استثمارية" وتتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45. ز. عقار محتفظ به لأغراض استراتيجية من شأنها أن تتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.	d. [Deleted]. e. Property that is leased to another entity under a finance lease. f. Property held to provide a social service and which also generates cash inflows. For example, a housing department may hold a large housing stock used to provide housing to low income families at below market rental. In this situation, the property is held to provide housing services rather than for rentals or capital appreciation and rental revenue generated is incidental to the purposes for which the property is held. Such property is not considered an "investment property" and would be accounted for in accordance with IPSAS 45. g. Property held for strategic purposes which would be accounted for in accordance with IPSAS 45.
	لا	14. في العديد من الدول، تحتفظ جهات القطاع العام بعقارات لتحقيق أهداف أداء الخدمات وليس لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمتها. في مثل هذه الحالات، لا يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري. وبالرغم من ذلك، ينطبق هذا المعيار حيثما تحتفظ جهة قطاع عام بعقار لكسب إيجارات أو انتظاراً لارتفاع قيمته. في بعض الحالات، تحتفظ جهات القطاع العام ببعض العقارات التي تشمل على (أ) جزء محتفظ به لكسب إيجارات أو انتظاراً	14. In many jurisdictions, public sector entities will hold property to meet service delivery objectives rather than to earn rental or for capital appreciation. In such situations, the property will not meet the definition of investment property. However, where a public sector entity does hold property to earn rental or for capital appreciation, this Standard is applicable. In some cases, public sector entities hold some property that comprises

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		لارتفاع قيمته وليس لتقديم خدمات، و(ب) جزء آخر محتفظ به للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات أو لأغراض إدارية. فعلى سبيل، قد يمتلك مستشفى أو جامعة مبنى يُستخدم جزء منه لأغراض إدارية ويؤجر الجزء الآخر على أنه شقق على أساس تجاري. فإذا كان من الممكن بيع هذين الجزئين بشكل منفصل (أو تأجيرهما بموجب عقد إيجار تمويلي بشكل منفصل)، فإن الجهة تُحاسب عن الجزئين بشكل منفصل. وإذا كان من غير الممكن بيع هذين الجزئين بشكل منفصل، فإن العقار يُعد عقاراً استثمارياً فقط إذا كان يُحتفظ بجزء غير مهم منه للاستخدام في إنتاج أو توريد سلع أو خدمات أو لأغراض إدارية.	(a) a portion that is held to earn rentals or for capital appreciation rather than to provide services, and (b) another portion that is held for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. For example, a hospital or a university may own a building, part of which is used for administrative purposes, and part of which is leased out as apartments on a commercial basis. If these portions could be sold separately (or leased out separately under a finance lease), an entity accounts for the portions separately. If the portions could not be sold separately, the property is investment property only if an insignificant portion is held for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes.
	لا	15. في بعض الحالات، تقدم الجهة خدمات مُعاوِنة لشاغلي العقار الذي تحتفظ به. تقوم الجهة بمعاملة مثل هذا العقار على أنه عقار استثماري إذا كانت الخدمات غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل. ومثال ذلك هو ما يكون عندما (أ) تمتلك جهة حكومية مبنى مكاتب مُحتفظ به حصرياً لأغراض التأجير على أساس تجاري، و(ب) تقوم أيضاً بتقديم خدمات الأمن والصيانة إلى المستأجرين الذين يشغلون المبنى.	15. In some cases, an entity provides ancillary services to the occupants of a property it holds. An entity treats such a property as investment property if the services are insignificant to the arrangement as a whole. An example is when a government agency (a) owns an office building that is held exclusively for rental purposes and rented on a commercial basis, and (b) also provides security and maintenance services to the lessees who occupy the building.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	لا	16. في حالات أخرى، تكون الخدمات المقدمة مهمة. فعلى سبيل المثال، قد تمتلك حكومة فندقاً أو نزلاً والذي تديره من خلال الوكالة العامة لإدارة العقارات التابعة لها. وهنا تكون الخدمات المقدمة إلى النزلاء مهمة بالنسبة للترتيب ككل. وبناءً عليه، فإن الفندق أو النزل الذي يديره المالك يُعد عقاراً يشغله المالك وليس عقاراً استثمارياً.	16. In other cases, the services provided are significant. For example, a government may own a hotel or hostel that it manages through its general property management agency. The services provided to guests are significant to the arrangement as a whole. Therefore, an owner-managed hotel or hostel is owner-occupied property, rather than investment property.
	لا	17. قد يكون من الصعب تحديد ما إذا كانت الخدمات المُعاوَّنة مهمة جداً إلى حد أن العقار لا يكون مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً. فعلى سبيل المثال، قد تقوم حكومة أو جهة حكومية تملك فندقاً بتحويل بعض المسؤوليات إلى أطراف ثالثة بموجب عقد إدارة. وتختلف شروط مثل هذه العقود على نحو واسع. فمن ناحية، قد يكون وضع الحكومة أو الجهة الحكومية، في جوهره، هو وضع مستثمر سلبي. ومن ناحية أخرى، ربما تكون الحكومة أو الجهة الحكومية قد أسندت - ببساطة - بعض الوظائف اليومية إلى جهة خارجية في حين احتفظت هي بالتعرض المهم للتقلبات في التدفقات النقدية المتولدة عن عمليات الفندق.	17. It may be difficult to determine whether ancillary services are so significant that a property does not qualify as investment property. For example, a government or government agency that is the owner of a hotel may transfer some responsibilities to third parties under a management contract. The terms of such management contracts vary widely. At one end of the spectrum, the government's or government agency's position may, in substance, be that of a passive investor. At the other end of the spectrum, the government or government agency may simply have outsourced day-to-day functions, while retaining significant exposure to variation in the cash flows generated by the operations of the hotel.
	لا	18. يلزم اتخاذ حكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً. وتضع الجهة ضوابط بحيث تتمكن من ممارسة ذلك الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريف العقار الاستثماري ووفقاً للإرشادات ذات العلاقة الواردة في الفقرات 9-17. وتتطلب الفقرة	18. Judgment is needed to determine whether a property qualifies as investment property. An entity develops criteria so that it can exercise that judgment consistently in accordance with the definition of investment property, and with the

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		86(ج) من الجهة أن تفصح عن هذه الضوابط عندما يصعب عليها التصنيف.	related guidance in paragraphs 9–17. Paragraph 86(c) requires an entity to disclose these criteria when classification is difficult.
	لا	18أ. يلزم أيضاً اتخاذ حكم لتحديد ما إذا كان اقتناء عقار استثماري يُعد اقتناء أصل أو مجموعة أصول أو يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 40، <i>تجميع العمليات في القطاع العام</i> . وينبغي الرجوع إلى معيار المحاسبة للقطاع العام 40 لتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام. ويتعلق النقاش الوارد في الفقرات 9-18 من هذا المعيار بما إذا كان العقار يُعد عقاراً يشغله المالك أو عقاراً استثمارياً أم لا، وليس بتحديد ما إذا كان اقتناء العقار يُعد تجميعاً لعمليات في القطاع العام حسبما هو مُعرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 40. إن تحديد ما إذا كانت معاملة معينة تستوفي تعريف تجميع العمليات في القطاع العام حسبما هو مُعرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 40 وتتضمن عقاراً استثمارياً حسبما هو مُعرف في هذا المعيار، يتطلب التطبيق المنفصل لكلا المعيارين.	18A. Judgment is also needed to determine whether the acquisition of investment property is the acquisition of an asset or a group of assets or a public sector combination within the scope of IPSAS 40, <i>Public Sector Combinations</i> . Reference should be made to IPSAS 40 to determine whether it is a public sector combination. The discussion in paragraphs 9–18 of this Standard relates to whether or not property is owner-occupied property or investment property and not to determining whether or not the acquisition of property is a public sector combination as defined in IPSAS 40. Determining whether a specific transaction meets the definition of a public sector combination as defined in IPSAS 40 and includes an investment property as defined in this Standard requires the separate application of both Standards.
	لا	19. في بعض الحالات، تمتلك الجهة عقاراً يكون مؤجراً للجهة المسيطرة عليها أو لجهة مُسيطر عليها أخرى، وتشغله تلك الجهة المُستأجرة. لا يكون العقار مؤهلاً ليُعد عقاراً استثمارياً في القوائم المالية الموحدة، لأنه يُعد عقاراً يشغله المالك من منظور الجهة الاقتصادية. وبالرغم من ذلك، فمن منظور الجهة التي تمتلكه، فإن العقار يُعد عقاراً	19. In some cases, an entity owns property that is leased to, and occupied by, it's controlling entity or another controlled entity. The property does not qualify as investment property in consolidated financial statements, because the property is owner-occupied from the perspective of the economic entity. However, from the perspective of

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		استثمارياً إذا كان يستوفي التعريف الوارد في الفقرة 7. وبناءً عليه، يقوم المؤجر بمعاملة العقار على أنه عقار استثماري في قوائمه المالية الفردية. وقد تنشأ هذه الحالة عندما تُنشئ حكومة جهة إدارة عقارات لإدارة مباني المكاتب الحكومية. ومن ثم تُؤجر المباني للجهات الحكومية الأخرى على أساس تجاري. ففي مثل هذه الحالة، تتم المحاسبة عن العقارات في القوائم المالية لجهة إدارة العقارات على أنها عقارات استثمارية. وبالرغم من ذلك، تتم المحاسبة عن العقارات في القوائم المالية الموحدة للحكومة على أنها عقارات وآلات ومعدات وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.	the entity that owns it, the property is investment property if it meets the definition in paragraph 7. Therefore, the lessor treats the property as investment property in its individual financial statements. This situation may arise where a government establishes a property management entity to manage government office buildings. The buildings are then leased out to other government entities on a commercial basis. In the financial statements of the property management entity, the property would be accounted for as investment property. However, in the consolidated financial statements of the government, the property would be accounted for as property, plant, and equipment in accordance with IPSAS 45.
		الإثبات	Recognition
	لا	20. يجب إثبات العقار الاستثماري المملوك على أنه أصل عندما، وفقط عندما: أ. يكون من المرجح أن المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة المرتبطة بالعقار الاستثماري سوف تتدفق إلى الجهة؛ و ب. يكون من الممكن قياس تكلفة العقار الاستثماري أو قيمته العادلة بموثوقية ¹ . ١ المعلومات الموثوقة تكون خالية من الخطأ والتحيز ذي الأهمية النسبية، ويمكن الاعتماد عليها من قبل المستخدمين لتعبير بأمانة عما تصرح أنها تعبر عنه أو ما يمكن أن يتوقع بشكل معقول أنها تعبر عنه. وتناقش الفقرة 16 من أساس الاستنتاجات المرافق لمعيار المحاسبة للقطاع العام 1 المدخل الانتقالي لتوضيح الموثوقية.	20. An owned investment property shall be recognized as an asset when, and only when: a. It is probable that the future economic benefits or service potential that are associated with the investment property will flow to the entity; and b. The cost or fair value of the investment property can be measured reliably ¹ . 1 Information that is reliable is free from material error and bias, and can be depended on by users to faithfully represent that which it purports to represent or could reasonably be expected to represent. Paragraph BC16 of IPSAS 1 discusses the transitional approach to the explanation of reliability

نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام	نص المعيار	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	التعديلات وأسبابها
21. In determining whether an item satisfies the first criterion for recognition, an entity needs to assess the degree of certainty attaching to the flow of future economic benefits or service potential on the basis of the available evidence at the time of initial recognition. Existence of sufficient certainty that the future economic benefits or service potential will flow to the entity necessitates an assurance that the entity will receive the rewards attaching to the asset, and will undertake the associated risks. This assurance is usually only available when the risks and rewards have passed to the entity. Before this occurs, the transaction to acquire the asset can usually be cancelled without significant penalty and, therefore, the asset is not recognized.	21. عند تحديد ما إذا كان بندٌ يستوفي الضابط الأول للإثبات، يلزم الجهة أن تُقوِّم درجة التأكد المرتبطة بتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة على أساس الأدلة المتوفرة في وقت الإثبات الأولي. يستلزم وجود تأكيد كاف بأن المنافع الاقتصادية المستقبلية أو الخدمات المتوقعة سوف تتدفق إلى الجهة ضماناً بأن الجهة سوف تستلم العوائد المرتبطة بالأصل وأنها ستتحمّل المخاطر المرتبطة به. وعادةً تتوفر هذه الضمانة فقط عندما تكون العوائد والمخاطر قد انتقلت إلى الجهة. وقبل حدوث ذلك، يمكن عادةً إلغاء معاملة اقتناء الأصل بدون جزاء مهم، وبناءً عليه لا يُثبّت الأصل.	لا	
22. The second criterion for recognition is usually readily satisfied because the exchange transaction evidencing the purchase of the asset identifies its cost. As specified in paragraph 27 of this Standard, under certain circumstances an investment property may be acquired at no cost or for a nominal cost. In such cases, cost is the investment property's fair value as at the date of acquisition.	22. يكون الضابط الثاني للإثبات عادةً مستوفى بسهولة نظراً لأن المعاملة التبادلية التي تُقيم الدليل على شراء الأصل تحدد تكلفته. وحسبما هو محدد في الفقرة 27 من هذا المعيار، في ظل ظروف معينة قد يُقتنى عقار استثماري بدون تكلفة أو بتكلفة رمزية. وفي مثل هذه الحالات، تكون التكلفة هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في تاريخ الاقتناء.	لا	
23. An entity evaluates under this recognition principle all its investment property costs at the time they are incurred. These costs include costs incurred	23. تُقوِّم الجهة بموجب مبدأ الإثبات هذا جميع تكاليف عقاراتها الاستثمارية في الوقت الذي تُتكد فيه. وتشمل هذه التكاليف التكاليف التي يتم تكبدها	لا	

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		بشكل أولي لاقتناء العقار الاستثماري والتكاليف التي يتم تكبدها لاحقاً للإضافة إلى العقار، أو لإحلال جزء منه، أو لخدمته.	initially to acquire an investment property, and costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service a property.
	لا	24. بموجب مبدأ الإثبات الوارد في الفقرة 20، لا يجوز للجهة أن تثبت تكاليف الخدمة اليومية للعقار الاستثماري ضمن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري. وبدلاً من ذلك، تُثبت هذه التكاليف ضمن العجز أو الفائض عند تكبدها. وتكاليف الخدمة اليومية هي بشكل رئيسي تكاليف العمالة والمهمات، وقد تشمل تكاليف قطع ثانوية. وغالباً ما يوصف الغرض من هذه النفقات بأنه لأجل "إصلاحات وصيانة" العقار.	24. Under the recognition principle in paragraph 20, an entity does not recognize in the carrying amount of an investment property the costs of the day-to-day servicing of such a property. Rather, these costs are recognized in surplus or deficit as incurred. Costs of day-to-day servicing are primarily the costs of labor and consumables, and may include the cost of minor parts. The purpose of these expenditures is often described as for the repairs and maintenance of the property.
	لا	25. قد تكون هناك أجزاء من العقارات الاستثمارية تم اقتناؤها من خلال الإحلال. فعلى سبيل المثال، قد تكون الجدران الداخلية إحلالات للجدران الأصلية. وبموجب مبدأ الإثبات، تثبت الجهة تكلفة إحلال أي جزء من العقار الاستثماري القائم ضمن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري في الوقت الذي تُتكد فيه تلك التكلفة، وذلك إذا استوفيا ضابطا الإثبات. ويُغى إثبات القيمة الدفترية لتلك الأجزاء التي يتم إحلالها وفقاً لأحكام إلغاء الإثبات الواردة في هذا المعيار.	25. Parts of investment property may have been acquired through replacement. For example, the interior walls may be replacements of original walls. Under the recognition principle, an entity recognizes in the carrying amount of an investment property the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met. The carrying amount of those parts that are replaced is derecognized in accordance with the derecognition provisions of this Standard.
		25أ. العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام يجب إثباته وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43.	25A. An investment property held by a lessee as a right-of-use asset shall be recognized in accordance with IPSAS 43.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		القياس عند الإثبات	Measurement at Recognition
	لا	26. يجب قياس العقار الاستثماري المملوك أولاً بتكلفته (يجب تضمين تكاليف المعاملة في هذا القياس الأولي).	26. An owned investment property shall be measured initially at its cost (transaction costs shall be included in this initial measurement).
	لا	27. إذا اقتني العقار الاستثماري المملوك من خلال معاملة غير تبادلية، فيجب أن تُقاس تكلفته بقيمته العادلة كما في تاريخ الاقتناء.	27. Where an owned investment property is acquired through a non-exchange transaction, its cost shall be measured at its fair value as at the date of acquisition.
	لا	28. تشمل تكلفة العقار الاستثماري المُشترى على سعر شرائه وأية نفقات يمكن عزوها إليه بشكل مباشر. وتشمل النفقات التي يمكن عزوها بشكل مباشر إلى العقار، على سبيل المثال، الأتعاب المهنية مقابل الخدمات القانونية، وضرائب نقل الملكية، وتكاليف المعاملة الأخرى.	28. The cost of a purchased investment property comprises its purchase price and any directly attributable expenditure. Directly attributable expenditure includes, for example, professional fees for legal services, property transfer taxes, and other transaction costs.
	لا	29. [حذفت].	29. [Deleted].
	لا	30. لا تُزاد تكلفة العقار الاستثماري بأي مما يلي: أ. تكاليف بدء التشغيل (ما لم تكن ضرورية لجلب العقار إلى الحالة اللازمة له ليكون قابلاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة)؛ أو ب. خسائر التشغيل المتكبدة قبل أن يحقق العقار الاستثماري مستوى التشغيل المخطط له؛ أو ج. المبالغ غير العادية للفاقد من المواد أو العمالة أو الموارد الأخرى التي يتم تكبدها في إنشاء العقار أو تطويره.	30. The cost of investment property is not increased by: a. Start-up costs (unless they are necessary to bring the property to the condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management); b. Operating losses incurred before the investment property achieves the planned level of occupancy; or c. Abnormal amounts of wasted material, labor or other resources incurred in constructing or developing the property.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	لا	31. إذا أُجل الدفع مقابل العقار الاستثماري، فإن تكلفته تكون هي مُعادّل السعر النقدي. ويُثبت الفرق بين هذا المبلغ ومجموع المدفوعات على أنه مصروف فائدة على مدى فترة الائتمان.	31. If payment for investment property is deferred, its cost is the cash price equivalent. The difference between this amount and the total payments is recognized as interest expense over the period of credit.
	لا	32. قد يُقتنى عقار استثماري من خلال معاملة غير تبادلية. فعلى سبيل المثال، قد تُحول حكومة وطنية مبنى فائضاً عن الحاجة بدون مقابل إلى جهة حكومة محلية ومن ثم تقوم تلك الجهة بتأجيريه بسعر إيجار السوق. وقد يُقتنى عقار استثماري أيضاً من خلال معاملة غير تبادلية عن طريق ممارسة سلطة المصادرة. وفي هذه الظروف، تكون تكلفة العقار هي قيمته العادلة كما في تاريخ اقتنائه.	32. An investment property may be acquired through a non-exchange transaction. For example, a national government may transfer at no charge a surplus office building to a local government entity, which then lets it out at market rent. An investment property may also be acquired through a non-exchange transaction by the exercise of powers of sequestration. In these circumstances, the cost of the property is its fair value as at the date it is acquired.
	لا	33. عندما تثبت الجهة بشكل أولي عقارها الاستثماري بالقيمة العادلة وفقاً للفقرة 27، تكون القيمة العادلة هي تكلفة العقار. ويجب على الجهة أن تقرر، بعد الإثبات الأولي، تطبيق إما نموذج القيمة الجارية (الفقرات 42-64) أو نموذج التكلفة التاريخية (الفقرة 65).	33. Where an entity initially recognizes its investment property at fair value in accordance with paragraph 27, the fair value is the cost of the property. The entity shall decide, subsequent to initial recognition, to adopt either the current value model (paragraphs 42–64) or the historical cost model (paragraph 65).
	لا	34. [حذفت].	34. [Deleted].
	لا	35. [حذفت].	35. [Deleted].
	لا	36. قد يُقتنى عقار أو أكثر من العقارات الاستثمارية في مقابل أصل أو أصول غير نقدية، أو مزيج من أصول نقدية وغير نقدية. ويشير النقاش أدناه إلى مُبادلة	36. One or more investment properties may be acquired in exchange for a non- monetary asset or assets, or a combination of monetary and non-

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		أصل واحد غير نقدي بآخر، ولكنه ينطبق أيضاً على جميع المبادلات الموضحة في الجملة السابقة. ويُقاس تكلفة مثل هذا العقار الاستثماري بالقيمة العادلة، إلا إذا (أ) كانت المعاملة التبادلية تفتقر إلى الجوهر التجاري، أو (ب) كان من غير الممكن قياس القيمة العادلة بموثوقية لا للأصل المُستلم ولا للأصل المتنازل عنه. ويُقاس بهذه الطريقة الأصل المقتنى حتى إذا لم تستطع الجهة أن تلغي فوراً إثبات الأصل المتنازل عنه. وإذا لم يُقاس الأصل المقتنى بالقيمة العادلة، فإن تكلفته تقاس بالقيمة الدفترية للأصل المتنازل عنه.	monetary assets. The following discussion refers to an exchange of one non-monetary asset for another, but it also applies to all exchanges described in the preceding sentence. The cost of such an investment property is measured at fair value unless (a) the exchange transaction lacks commercial substance or (b) the fair value of neither the asset received nor the asset given up is reliably measurable. The acquired asset is measured in this way even if an entity cannot immediately derecognize the asset given up. If the acquired asset is not measured at fair value, its cost is measured at the carrying amount of the asset given up.
	لا	37. تحدد الجهة ما إذا كان للمعاملة التبادلية جوهر تجاري عن طريق النظر في المدى الذي تتوقع أن تتغير به تدفقاتها النقدية المستقبلية أو خدماتها المتوقعة نتيجة للمعاملة. ويكون للمعاملة التبادلية جوهر تجاري إذا: أ. كانت بنية (أي مخاطر وتوقيت ومبلغ) التدفقات النقدية أو الخدمات المتوقعة للأصل المستلم تختلف عن بنية التدفقات النقدية أو الخدمة المتوقعة للأصل المُحول؛ أو ب. كانت القيمة الخاصة بالجهة لذلك الجزء من عمليات الجهة المتأثر بالمعاملة تتغير نتيجة للمبادلة؛ و	37. An entity determines whether an exchange transaction has commercial substance by considering the extent to which its future cash flows or service potential is expected to change as a result of the transaction. An exchange transaction has commercial substance if: a. The configuration (risk, timing, and amount) of the cash flows or service potential of the asset received differs from the configuration of the cash flows or service potential of the asset transferred; or b. The entity-specific value of the portion of the entity's operations affected by the transaction changes as a result of the exchange; and

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		ج. كان الفرق بين (أ) و(ب) مهماً مقارنة بالنسبة للقيمة العادلة للأصول المتبادلة. ولغرض تحديد ما إذا كان لمعاملة تبادلية جوهر تجاري، فإن القيمة الخاصة بالجهة لذلك الجزء من عمليات الجهة المتأثر بالمعاملة يجب أن تعكس التدفقات النقدية بعد الضريبة، في حال انطباق الضريبة. وقد تكون نتيجة هذه التحليلات واضحة دون أن تضطر الجهة إلى إجراء عمليات حسابية مفصلة.	c. The difference in (a) or (b) is significant relative to the fair value of the assets exchanged. For the purpose of determining whether an exchange transaction has commercial substance, the entity-specific value of the portion of the entity's operations affected by the transaction shall reflect post-tax cash flows, if tax applies. The result of these analyses may be clear without an entity having to perform detailed calculations.
	لا	38. تكون القيمة العادلة للأصل قابلة للقياس بموثوقية إذا (أ) لم يكن التباين في نطاق القياسات المعقولة للقيمة العادلة مهماً لذلك الأصل أو (ب) كان من الممكن تقويم احتمالات القياسات المختلفة الواقعة ضمن ذلك النطاق بشكل معقول وكان من الممكن استخدامها عند قياس القيمة العادلة. وإذا كانت الجهة قادرة على قياس القيمة العادلة لأي من الأصل المستلم أو الأصل المُتنازل عنه بموثوقية، فإن القيمة العادلة للأصل المُتنازل عنه تُستخدم لقياس التكلفة ما لم تكن القيمة العادلة للأصل المُستلم بينة بشكل أوضح.	38. The fair value of an asset is reliably measurable if (a) the variability in the range of reasonable fair value measurements is not significant for that asset or (b) the probabilities of the various measurements within the range can be reasonably assessed and used when measuring fair value. If the entity is able to measure reliably the fair value of either the asset received or the asset given up, then the fair value of the asset given up is used to measure cost unless the fair value of the asset received is more clearly evident.
		38أ. العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام يجب أن يُقاس أولاً وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43.	38A. An investment property held by a lessee as a right-of-use asset shall be measured initially in accordance with IPSAS 43.
		القياس بعد الإثبات	Measurement after Recognition
		السياسة المحاسبية	Accounting Policy
	لا	39. مع مراعاة الاستثناء الموضح في الفقرة 41أ، يجب على الجهة أن تختار إقاً نموذج القيمة الجارية الوارد	39. With the exception noted in paragraph 41A, an entity shall choose as its accounting policy either

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		في الفقرات 42-64 أو نموذج التكلفة التاريخية الوارد في الفقرة 65 على أنه سياستها محاسبية، ويجب عليها أن تطبق تلك السياسة على جميع عقاراتها الاستثمارية.	the current value model in paragraphs 42–64 or the historical cost model in paragraph 65, and shall apply that policy to all of its investment property.
	لا	40. ينص معيار المحاسبة للقطاع العام 3، السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية، والأخطاء على أن التغيير الاختياري في السياسة المحاسبية يجب أن يتم فقط إذا كان التغيير تنتج عنه قوائم مالية توفر معلومات تعبر بموثوقية وأكثر ملاءمة عن آثار المعاملات، أو الأحداث أو الأوضاع الأخرى، على المركز المالي للجهة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية. ومن غير المحتمل بدرجة كبيرة أن ينتج عن التغيير من نموذج القيمة الجارية إلى نموذج التكلفة التاريخية تحقيق عرض أكثر ملاءمة.	40. IPSAS 3, <i>Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors</i> states that a voluntary change in accounting policy shall be made only if the change results in the financial statements providing faithfully representative and more relevant information about the effects of transactions, other events or conditions on the entity's financial position, financial performance or cash flows. It is highly unlikely that a change from the current value model to the historical cost model will result in a more relevant presentation.
	لا	41. يتطلب هذا المعيار من جميع الجهات أن تقيس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، إما لغرض القياس (إذا كانت الجهة تستخدم نموذج القيمة الجارية) أو الإفصاح (إذا كانت تستخدم نموذج التكلفة التاريخية). وتُشجع الجهة، ولكن دون إلزام، على أن تقيس القيمة العادلة للعقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري محل التقييم.	41. This Standard requires all entities to measure the fair value of investment property, for the purpose of either measurement (if the entity uses the current value model) or disclosure (if it uses the historical cost model). An entity is encouraged, but not required, to measure the fair value of investment property on the basis of a valuation by an independent valuer who holds a recognized and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.
	لا	41أ. يجوز للجهة أن:	41A. An entity may:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		أ. تختار إما نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية لجميع العقارات الاستثمارية التي تدعم التزامات تدفع عائداً يرتبط بشكل مباشر بالقيمة العادلة لأصول محددة، أو بالعوائد منها، بما فيها ذلك العقار الاستثماري؛ و ب. تختار إما نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية لجميع العقارات الاستثمارية الأخرى، بغض النظر عما تم اختياره في البند (أ).	a. Choose either the current value model or the historical cost model for all investment property backing liabilities that pay a return linked directly to the fair value of, or returns from, specified assets including that investment property; and b. Choose either the current value model or the historical cost model for all other investment property, regardless of the choice made in (a).
	لا	41ب. يُشغل بعض مقدمي خدمات التأمين وجهات أخرى صندوق عقارات داخلي يصدر وحدات اسمية بحيث يحتفظ مستثمرون ببعض الوحدات في عقود مربوطة وتحفظ الجهة بالوحدات الأخرى. ولا تسمح الفقرة 41أ للجهة بقياس جزء من العقارات التي يحتفظ بها الصندوق بالتكلفة وقياس جزء آخر بالقيمة العادلة.	41B. Some insurers and other entities operate an internal property fund that issues notional units, with some units held by investors in linked contracts and others held by the entity. Paragraph 41A does not permit an entity to measure the property held by the fund partly at cost and partly at fair value.
	لا	41ج. إذا قامت الجهة باختيار نموذجين مختلفين للصنفين المذكورين في الفقرة 41أ، فإن مبيعات العقارات الاستثمارية ما بين مجموعات الأصول التي يتم قياسها باستخدام نموذجين مختلفين يجب أن يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويجب أن يتم إثبات التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن الفائض أو العجز. وتبعاً لذلك، فإذا تم بيع عقار	41C. If an entity chooses different models for the two categories described in paragraph 41A, sales of investment property between pools of assets measured using different models shall be recognized at fair value and the cumulative change in fair value shall be recognized in surplus or deficit. Accordingly, if an investment property is sold from a pool in which the current value model

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		استثماري من مجموعة يتم فيها استخدام نموذج القيمة الجارية إلى مجموعة يتم فيها استخدام نموذج التكلفة التاريخية، فإن القيمة العادلة للعقار في تاريخ البيع تصبح تكلفته المفترضة.	is used into a pool in which the historical cost model is used, the property's fair value at the date of the sale becomes its deemed cost.
		نموذج القيمة الجارية	Current Value Model
	لا	42. بعد الإثبات الأولي، يجب على الجهة التي تختار نموذج القيمة الجارية أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، باستثناء الحالات الموضحة في الفقرة 62.	42. After initial recognition, an entity that chooses the current value model shall measure all of its investment property at fair value, except in the cases described in paragraph 62.
	لا	43. [حذفت].	43. [Deleted].
	لا	44. يجب إثبات المكسب أو الخسارة الناشئة عن تغير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري ضمن الفائض أو العجز للفترة التي ينشأ فيها.	44. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property shall be recognized in surplus or deficit for the period in which it arises.
	لا	45. [حذفت].	45. [Deleted]
	لا	46. [حذفت].	46. [Deleted].
	لا	47. [حذفت].	47. [Deleted]
	لا	48. [حذفت].	48. [Deleted]
	لا	49. عند قياس القيمة العادلة لعقار استثماري وفقاً للملحق (د) من معيار المحاسبة للقطاع العام 46، <i>القياس</i> ، يجب على الجهة أن تتأكد من أن القيمة العادلة تعكس، من بين جملة أمور أخرى، إيراد الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي كان سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير العقار الاستثماري في ظل ظروف السوق الحالية.	49. When measuring the fair value of investment property in accordance with Appendix D of IPSAS 46, <i>Measurement</i> , an entity shall ensure that the fair value reflects, among other things, rental revenue from current leases and other assumptions that market participants would use when pricing the investment property under current market conditions.
	لا	49أ. عندما يستخدم المستأجر نموذج القيمة الجارية لقياس عقار استثماري مُحْتَظ به على أنه أصل حق	49A. When a lessee uses the current value model to measure an investment property that is held as a

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		استخدام، يجب عليه قياس أصل حق الاستخدام بالقيمة العادلة، وليس العقار محل العقد.	right-of-use asset, it shall mea- sure the right-of- use asset, and not the underlying asset, at fair value.
	لا	50. يحدد معيار المحاسبة للقطاع العام 43 أساس الإثبات الأولي لتكلفة العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام، وتتطلب الفقرة 42 إعادة قياس العقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام، عند الضرورة، ليصبح بالقيمة العادلة إذا اختارت الجهة نموذج القيمة الجارية. وعندما تكون دفعات الإيجار بأسعار السوق، فإن القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام عند الاقتناء، بعد طرح جميع دفعات الإيجار المتوقعة (بما في ذلك تلك المتعلقة بالتزامات عقد الإيجار المثبتة)، ينبغي أن تكون صفراً. وبالتالي، فإن إعادة قياس أصل حق الاستخدام بعد أن كان بالتكلفة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 ليصبح بالقيمة العادلة وفقاً للفقرة 42 (مع الأخذ في الحسبان المتطلبات الواردة في الفقرة 59) ينبغي ألا ينشأ عنها أي مكسب أولي أو خسارة أولية، ما لم يتم قياس القيمة العادلة في أوقات مختلفة. وهذا قد يحدث عند اختيار تطبيق أساس القيمة العادلة بعد الإثبات الأولي.	50. IPSAS 43 specifies the basis for initial recognition of the cost of an investment property held by a lessee as a right-of-use asset. Paragraph 42 requires investment property held by a lessee as a right-of-use asset to be remeasured, if necessary, to fair value if the entity chooses the current value model. When lease payments are at market rates, the fair value of an investment property held by a lessee as a right-of-use asset, net of all expected lease payments (including those relating to recognized lease liabilities), should be zero. Thus, remeasuring a righ-of-use asset from cost in accordance with IPSAS 43 to fair value in accordance with paragraph 42 (taking into account the requirements in paragraph 59) should not give rise to any initial gain or loss, unless fair value is measured at different times. This could occur when an election to apply the fair value basis is made after initial recognition.
	لا	51. [حذفت].	51. [Deleted]
	لا	52. [حذفت].	52. [Deleted]
	لا	53. [حذفت].	53. [Deleted]
	لا	54. [حذفت].	54. [Deleted]

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	لا	55. [حذفت].	55. [Deleted]
	لا	56. [حذفت].	56. [Deleted]
	لا	57. في حالات استثنائية، يكون هناك دليل واضح عندما تقتني الجهة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار قائم عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير في استخدامه) أن التباين في نطاق القياسات المعقولة للقيمة العادلة سيكون كبيراً جداً، وأنه من الصعب جداً تقويم احتمالات النتائج المتنوعة، بحيث تنتفي الفائدة من وجود قياس واحد للقيمة العادلة. وقد يشير هذا إلى أن القيمة العادلة للعقار لن تكون قابلة للقياس بموثوقية على أساس مستمر (انظر الفقرة 62).	57. In exceptional cases, there is clear evidence when an entity first acquires an investment property (or when an existing property first becomes an investment property after a change in use) that the variability in the range of reasonable fair value measurements will be so great, and the probabilities of the various outcomes so difficult to assess, that the usefulness of a single measure of fair value is negated. This may indicate that the fair value of the property will not be reliably measurable on a continuing basis (see paragraph 62).
	لا	58. [حذفت].	58. [Deleted]
	لا	59. عند تحديد القيمة الدفترية للعقار الاستثماري بموجب أساس القيمة العادلة، فإن الجهة لا تحسب مرتين الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول أو التزامات منفصلة. فعلى سبيل المثال: أ. تُعد المعدات مثل المصاعد أو أجهزة التكييف غالباً جزءاً لا يتجزأ من المبنى ويتم تضمينها عموماً في القيمة العادلة للعقار الاستثماري، بدلاً من إثباتها بشكل منفصل على أنها عقارات وآلات ومعدات. ب. إذا تم تأجير مكتب على أساس أنه مؤثث، فإن القيمة العادلة للمكتب تشمل عموماً القيمة العادلة للأثاث، لأن إيراد الإيجار يتعلق بالمكتب المؤثث. وعندما يتم تضمين الأثاث في القيمة	59. In determining the carrying amount of investment property under the fair value basis, an entity does not double-count assets or liabilities that are recognized as separate assets or liabilities. For example: a. Equipment such as elevators or air-conditioning is often an integral part of a building and is generally included in the fair value of the investment property, rather than recognized separately as property, plant, and equipment. b. If an office is leased on a furnished basis, the fair value of the office generally includes the

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		العادلة للعقار الاستثماري، فإن الجهة لا تثبت ذلك الأثاث على أنه أصل منفصل. ج. لا تشمل القيمة العادلة للعقار الاستثماري إيراد الإيجار المدفوع مقدماً أو المستحق، لأن الجهة تقوم بإثباته على أنه التزام أو أصل منفصل. د. تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام التدفقات النقدية المتوقعة (بما في ذلك دفعات الإيجار المتغيرة المتوقعة أن تصبح واجبة السداد). ومن ثم، فإذا كان التقييم الذي تم الحصول عليه لعقار هو بالصافي بعد طرح جميع المدفوعات المتوقعة أن تتم، فسيكون من الضروري إعادة إضافة أي التزام مثبت لعقد إيجار، للوصول إلى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري باستخدام أساس القيمة العادلة.	fair value of the furniture, because the rental revenue relates to the furnished office. When furniture is included in the fair value of investment property, an entity does not recognize that furniture as a separate asset. c. The fair value of investment property excludes prepaid or accrued lease revenue, because the entity recognizes it as a separate liability or asset. d. The fair value of investment property held by a lessee as a right-of-use asset reflects expected cash flows (including variable lease payments that are expected to become payable). Accordingly, if a valuation obtained for a property is net of all payments expected to be made, it will be necessary to add back any recognized lease liability, to arrive at the carrying amount of the investment property using the fair value basis.
	لا	60. [حذفت].	60. [Deleted]
	لا	61. في بعض الحالات، تتوقع الجهة أن القيمة الحالية لمدفوعاتها المتعلقة بعقار استثماري (بخلاف المدفوعات الأخرى المتعلقة بالالتزامات المالية المثبتة) سوف تزيد عن القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات العلاقة. وتطبق الجهة معيار المحاسبة للقطاع العام 19، <i>المخصصات، والالتزامات المحتملة، والأصول المحتملة</i> لتحديد ما إذا كان عليها أن تثبت التزاماً، وإذا كان عليها ذلك، فكيف	61. In some cases, an entity expects that the present value of its payments relating to an investment property (other than payments relating to recognized liabilities) will exceed the present value of the related cash receipts. An entity applies IPSAS 19, <i>Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets</i> to determine whether to recognize a liability and, if so, how to measure it.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		ستقيس الالتزام.	
		عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية	<i>Inability to Measure Fair Value Reliably</i>
	لا	62. هناك افتراض يمكن دحضه بأن الجهة تستطيع قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بموثوقية على أساس مستمر. وبالرغم من ذلك، ففي حالات استثنائية، تكون هناك أدلة واضحة عند اقتناء الجهة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقار قائم عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد تغيير في استخدامه) على عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بموثوقية على أساس مستمر. وينشأ هذا عندما، وفقط عندما، تكون سوق العقارات المماثلة غير نشطة (مثل وجود معاملات حديثة قليلة أو أن عروض الأسعار ليست حالية أن المعاملات المرصودة تشير إلى أن البائع قد اضطر إلى البيع) مع عدم توفر قياسات موثوقة بديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال، استناداً إلى توقعات التدفقات النقدية المخصومة). وإذا قررت الجهة أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد الإنشاء لا يمكن قياسها بموثوقية ولكنها تتوقع أنه سيتم قياس القيمة العادلة للعقار بموثوقية عند اكتمال إنشائه، فيجب عليها أن تقيس ذلك العقار الاستثماري قيد الإنشاء بالتكلفة التاريخية إلى أن يصبح من الممكن قياس قيمته العادلة بموثوقية أو إلى أن يكتمل إنشاؤه (أيهما أسبق). وإذا قررت الجهة أن القيمة العادلة لعقار استثماري (بخلاف عقار استثماري قيد الإنشاء) لا يمكن قياسها بموثوقية على أساس مستمر، فيجب على الجهة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام نموذج	62. There is a rebuttable presumption that an entity can reliably measure the fair value of an investment property on a continuing basis. However, in exceptional cases, there is clear evidence when an entity first acquires an investment property (or when an existing property first becomes investment property after a change in use) that the fair value of the investment property is not reliably measurable on a continuing basis. This arises when, and only when, the market for comparable property is inactive (e.g., there are few recent transactions, price quotations are not current or observed transaction prices indicate that the seller was forced to sell) and alternative reliable measurements of fair value (for example, based on discounted cash flow projections) are not available. If an entity determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete, it shall measure that investment property under construction at historical cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier). If an entity determines that the fair value of an investment property (other than

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		التكلفة التاريخية الوارد في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 للعقار الاستثماري المملوك أو وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. ويجب افتراض أن القيمة المتبقية للعقار الاستثماري هي صفر. ويجب على الجهة الاستمرار في تطبيق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 إلى حين استبعاد العقار الاستثماري.	an investment property under construction) is not reliably measurable on a continuing basis, the entity shall measure that investment property using the historical cost model in IPSAS 45 for owned investment property or in accordance with IPSAS 43 for investment property held by a lessee as a right-of-use asset. The residual value of the investment property shall be assumed to be zero. The entity shall continue to apply IPSAS 45 or IPSAS 43 until disposal of the investment property.
	لا	62أ. فور أن تصبح الجهة قادرة على أن تقيس - بموثوقية - القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء كان يُقاس في السابق بالتكلفة، يجب عليها أن تقيس ذلك العقار بقيمته العادلة. وفور أن يكتمل إنشاء ذلك العقار، يُفترض أن القيمة العادلة يمكن قياسها بموثوقية. وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فوفقاً للفقرة 62، يجب أن تتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة التاريخية وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 للأصول المملوكة أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام.	62A. Once an entity becomes able to measure reliably the fair value of an investment property under construction that has previously been measured at cost, it shall measure that property at its fair value. Once construction of that property is complete, it is presumed that fair value can be measured reliably. If this is not the case, in accordance with paragraph 62, the property shall be accounted for using the historical cost model in accordance with IPSAS 45 for owned assets or IPSAS 43 for investment property held by a lessee as a right-of-use asset.
	لا	62ب. إن الافتراض أن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء يمكن قياسها بموثوقية يمكن دحضه فقط عند الإثبات الأولي. وقد لا تخلص الجهة، التي قامت بقياس عقار استثماري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة، إلى أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري المكتمل لا يمكن قياسها بموثوقية.	62B. The presumption that the fair value of investment property under construction can be measured reliably can be rebutted only on initial recognition. An entity that has measured an item of investment property under construction at fair value may not

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
			conclude that the fair value of the completed investment property cannot be measured reliably.
	لا	63. في الحالات الاستثنائية التي تضطر فيها الجهة، للسبب المبين في الفقرة 62، إلى أن تقيس عقاراً استثمارياً باستخدام نموذج التكلفة التاريخية وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع 43، فإنها تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى، بما في ذلك العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، بالقيمة العادلة. ففي هذه الحالات، على الرغم من أنه يجوز للجهة أن تستخدم نموذج التكلفة التاريخية لعقار استثماري واحد، يجب عليها أن تستمر في المحاسبة عن كل من العقارات المتبقية باستخدام نموذج القيمة الجارية.	63. In the exceptional cases when an entity is compelled, for the reason given in paragraph 62, to measure an investment property using the historical cost model in accordance with IPSAS 45 or IPSAS 43, it measures at fair value all its other investment property, including investment property under construction. In these cases, although an entity may use the historical cost model for one investment property, the entity shall continue to account for each of the remaining properties using the current value model.
	لا	64. إذا كانت الجهة في السابق قد قامت بقياس عقار استثماري بالقيمة العادلة، فيجب عليها أن تستمر في قياس العقار بالقيمة العادلة إلى حين استبعاده (أو إلى أن يصبح العقار عقاراً يشغلها المالك أو إلى أن تبدأ الجهة في تطوير العقار لبيعه لاحقاً في السياق العادي للعمليات) حتى وإن أصبحت معاملات السوق المماثلة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق غير متاحة بسهولة.	64. If an entity has previously measured an investment property at fair value, it shall continue to measure the property at fair value until disposal (or until the property becomes owner-occupied property or the entity begins to develop the property for subsequent sale in the ordinary course of operations) even if comparable market transactions become less frequent or market prices become less readily available.
		نموذج التكلفة التاريخية	Historical Cost Model
	لا	65. بعد الإثبات الأولي، يجب على الجهة التي تختار نموذج التكلفة التاريخية أن تقيس عقارها الاستثماري:	65. After initial recognition, an entity that chooses the historical cost model shall measure investment property:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		أ. وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44، <i>الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة</i>، إذا استوفى الضوابط ليُصنّف على أنه محتفظ به للبيع (أو تم تضمينه في مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع)؛ أو ب. وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 إذا كان محتفظاً به من قبل مستأجر على أنه أصل حق استخدام وليس محتفظاً به للبيع وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44؛ أو ج. وفقاً للمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 لنموذج التكلفة التاريخية في جميع الحالات الأخرى.	a. In accordance with IPSAS 44, <i>Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations</i> if it meets the criteria to be classified as held for sale (or is included in a disposal group that is classified as held for sale) b. In accordance with IPSAS 43 if it is held by a lessee as a right-of-use asset and is not held for sale in accordance with IPSAS 44; and c. In accordance with the requirements in IPSAS 45 for the historical cost model in all other cases.
		التحويلات	Transfers
	لا	66. يجب على الجهة أن تحول العقار إلى صنف عقار استثماري، أو من هذا الصنف إلى صنف آخر، فقط عندما يكون هناك تغيير في استخدامه. ويحدث التغيير في الاستخدام عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري أو يتوقف عن استيفائه، ويكون هناك دليل على تغيير الاستخدام. ولا يُعد التغيير في نوايا الإدارة بشأن استخدام العقار، بمفرده، دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام. ومن أمثلة الأدلة على حدوث تغيير في الاستخدام ما يلي:	66. An entity shall transfer a property to or from investment property when, and only when, there is a change in use. A change in use occurs when the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use. In isolation, a change in management's intentions for the use of a property does not provide evidence of a change in use. Examples of evidence of a change in use include:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		أ. بدء شغل المالك لعقار، أو البدء في تطوير عقار بغية أن يشغله المالك، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار استثماري إلى صنف عقار يشغله المالك؛ و ب. بدء التطوير بغية البيع، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار استثماري إلى صنف مخزون؛ و ج. انتهاء شغل المالك لعقار، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف عقار يشغله المالك إلى صنف عقار استثماري؛ و د. نشأة عقد إيجار تشغيلي (على أساس تجاري) لطرف آخر، يُعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام لتحويل العقار من صنف مخزون إلى صنف عقار استثماري. هـ. [حذفت].	a. Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property; b. Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories; c. End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and d. Inception of an operating lease (on a commercial basis) to another party, for a transfer from inventories to investment property. e. [Deleted].
	لا	67. قد يتغير استخدام حكومة للعقارات على مدى الزمن. فعلى سبيل المثال، قد تقرر حكومة أن تشغل مبنى يُستخدم حالياً على أنه عقار استثماري، أو أن تحول مبنى يُستخدم حالياً على أنه سكن لأفراد القوات البحرية أو لأغراض إدارية إلى فندق وتؤجر ذلك المبنى لمشغلين من القطاع الخاص. في الحالة الأولى، تتم المحاسبة عن المبنى على أنه عقار استثماري إلى أن يتم بدء شغله. وفي الحالة لثانية، تتم المحاسبة عن المبنى على أنه عقارات وآلات ومعدات إلى أن يتوقف شغله وحينها يُعاد تصنيفه على أنه عقار استثماري.	67. A government's use of property may change over time. For example, a government may decide to occupy a building currently used as an investment property, or to convert a building currently used as naval quarters or for administrative purposes into a hotel and to let that building to private sector operators. In the former case, the building would be accounted for as an investment property until commencement of occupation. In the latter case, the building would be accounted for as property,

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
			plant, and equipment until its occupation ceased and it is reclassified as an investment property.
	لا	68. عندما تقرر الجهة استبعاد عقار استثماري دون تطويره، فإنها تستمر في معاملة العقار على أنه عقار استثماري إلى حين إلغاء إثباته (حذفه من قائمة المركز المالي) ولا تعيد تصنيفه على أنه مخزون. وبالمثل، إذا بدأت الجهة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم لغرض الاستمرار في استخدامه مستقبلاً على أنه عقار استثماري، فإن العقار يظل عقاراً استثمارياً ولا تتم إعادة تصنيفه على أنه عقار يشغله المالك أثناء إعادة التطوير.	68. When an entity decides to dispose of an investment property without development, it continues to treat the property as an investment property until it is derecognized (eliminated from the statement of financial position) and does not reclassify it as inventory. Similarly, if an entity begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.
	لا	69. قد تقوم مصلحة عقارات حكومية بمراجعة مبانيها بصفة منتظمة لتحديد ما إذا كانت تلي متطلباتها، وكجزء من تلك العملية قد تحدد مباني معينة للبيع وتحفظ بها على أنها للبيع. في هذه الحالة، يجوز اعتبار المبنى مخزوناً. وبالرغم من ذلك، إذا قررت الحكومة الاحتفاظ بالمبنى لقدرته على توليد إيرادات إيجار وانتظاراً لارتفاع قيمته، فسُيعاد تصنيف هذا المبنى على أنه عقار استثماري عند بدء أي عقد إيجار تشغيلي لاحق.	69. A government property department may regularly review its buildings to determine whether they are meeting its requirements, and as part of that process may identify, and hold, certain buildings for sale. In this situation, the building may be considered inventory. However, if the government decided to hold the building for its ability to generate rent revenue and its capital appreciation potential, it would be reclassified as an investment property on commencement of any subsequent operating lease.
	لا	70. تنطبق الفقرات 71-76 على المسائل المتعلقة بالإثبات والقياس التي تنشأ عندما تستخدم جهة نموذج القيمة الجارية لعقار استثماري. وعندما تستخدم الجهة نموذج التكلفة التاريخية، فإن	70. Paragraphs 71–76 apply to recognition and measurement issues that arise when an entity uses the current value model for investment property. When an entity uses the historical cost model,

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		التحويلات بين صنف عقار استثماري وصنف عقار يشغله المالك وصنف مخزون لا تغير القيمة الدفترية للعقارات المحولة، ولا تغير تكلفة ذلك العقار لأغراض القياس أو الإفصاح.	transfers between investment property, owner-occupied property, and inventories do not change the carrying amount of the property transferred, and they do not change the cost of that property for measurement or disclosure purposes.
	لا	71. فيما يخص التحويل من عقار استثماري مسجل بالقيمة العادلة إلى صنف عقار يشغله المالك أو صنف مخزون، فإن تكلفة العقار من أجل المحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 12، يجب أن تكون قيمته العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام.	71. For a transfer from investment property carried at fair value to owner-occupied property or inventories, the property's cost for subsequent accounting in accordance with IPSAS 45, IPSAS 43 or IPSAS 12, shall be its fair value at the date of change in use.
	لا	72. إذا أصبح عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن الجهة يجب عليها أن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 للعقار المملوك ومعيار المحاسبة للقطاع العام 43 للعقار الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام حتى تاريخ تغيير الاستخدام. ويجب على الجهة أن تعالج أي فرق في ذلك التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقييم وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45.	72. If an owner-occupied property becomes an investment property that will be carried at fair value, an entity shall apply IPSAS 45 for owned property and IPSAS 43 for property held by a lessee as a right-of-use asset up to the date of change in use. The entity shall treat any difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IPSAS 45 or IPSAS 43, and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IPSAS 45.
	لا	73. حتى ذلك التاريخ الذي يصبح فيه عقار يشغله المالك عقاراً استثمارياً يتم تسجيله بالقيمة العادلة، فإن الجهة تقوم باستهلاك العقار (أو أصل حق الاستخدام) وتثبت أية خسائر هيوط في القيمة تكون قد حدثت. وتعالج الجهة أي فرق في ذلك	73. Up to the date when an owner-occupied property becomes an investment property carried at fair value, an entity depreciates the property (or right-of-use asset) and recognizes any impairment losses that have occurred. The entity treats any

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		التاريخ بين القيمة الدفترية للعقار وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 43 وقيمه العادلة بنفس طريقة معالجة إعادة التقييم وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 45. وبعبارة أخرى: أ. يُثبت أي انخفاض ناتج في القيمة الدفترية للعقار ضمن الفائض أو العجز. وبالرغم من ذلك، فيقدر وجود مبلغ مُضمّن في فائض إعادة التقييم لذلك العقار، يُثبت الانخفاض في الجانب المدين من فائض إعادة التقييم ذاك. ب. تُعالج أي زيادة ناتجة في القيمة الدفترية كما يلي: (1) تُثبت الزيادة ضمن الفائض أو العجز بالقدر الذي تؤدي به الزيادة إلى عكس قيد خسارة هبوط سابقة في قيمة ذلك العقار. ولا يتجاوز المبلغ الذي يُثبت ضمن الفائض أو العجز المبلغ اللازم لإعادة القيمة الدفترية إلى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد طرح الاستهلاك) فيما لو لم تُثبت أية خسارة هبوط في القيمة. (2) يُثبت أي جزء متبقٍ من الزيادة مباشرة في الجانب الدائن من فائض إعادة التقييم ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية. وعند استبعاد العقار الاستثماري لاحقاً، يجوز تحويل فائض إعادة التقييم الذي تم تضمينه في صافي الأصول/حقوق الملكية إلى الفائض أو العجز المتراكم. ولا	difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IPSAS 45 or IPSAS 43, and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IPSAS 45. In other words: a. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is recognized in surplus or deficit. However, to the extent that an amount is included in revaluation surplus for that property, the decrease is charged against that revaluation surplus. b. Any resulting increase in the carrying amount is treated as follows: i. To the extent that the increase reverses a previous impairment loss for that property, the increase is recognized in surplus or deficit. The amount recognized in surplus or deficit does not exceed the amount needed to restore the carrying amount to the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) if no impairment loss had been recognized. ii. Any remaining part of the increase is credited directly to net assets/equity in revaluation surplus. On subsequent disposal of the investment property, the revaluation surplus included in net

نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام	نص المعيار	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	التعديلات وأسبابها
assets/equity may be transferred to accumulated surpluses or deficits. The transfer from revaluation surplus to accumulated surpluses or deficits is not made through surplus or deficit.	يتم التحويل من فائض إعادة التقييم إلى الفائض أو العجز المتراكم من خلال الفائض أو العجز.		
74. For a transfer from inventories to investment property that will be carried at fair value, any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognized in surplus or deficit.	74. فيما يخص التحويل من صنف مخزون إلى عقار استثماري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، يجب إثبات أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة ضمن الفائض أو العجز.	لا	
75. The treatment of transfers from inventories to investment property that will be carried at fair value is consistent with the treatment of sales of inventories.	75. تتفق معالجة التحويلات من صنف مخزون إلى عقار استثماري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة مع معالجة مبيعات المخزون.	لا	
Guidance on Initially Measuring Self-Constructed Investment Property at Fair Value	إرشادات بشأن القياس الأولي للعقار الاستثماري المنشأ ذاتياً بالقيمة العادلة		
76. When an entity completes the construction or development of a self-constructed investment property that will be carried at fair value, or when its fair value becomes reliably measurable (whichever is earlier), any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognized in surplus or deficit.	76. عندما تُكمل الجهة إنشاء أو تطوير عقار استثماري منشأ ذاتياً سيتم تسجيله بالقيمة العادلة، أو عندما تصبح القيمة العادلة له قابلة للقياس بموثوقية (أيهما أسبق)، فإن أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يجب إثباته ضمن الفائض أو العجز.	لا	
Disposals	الاستبعادات		
77. An investment property shall be derecognized (eliminated from the statement of financial position)	77. يجب إلغاء إثبات العقار الاستثماري (حذفه من قائمة المركز المالي) عند استبعاده أو عندما يتم	لا	

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		سحب العقار الاستثماري بشكل دائم من الاستخدام ولا يُتوقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية أو خدمات متوقعة من استيعاده.	on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits or service potential are expected from its disposal.
	لا	78. قد يتم استبعاد عقار استثماري عن طريق البيع أو عن طريق إبرام عقد إيجار تمويلي. عند تحديد تاريخ استبعاد العقار الاستثماري المباع، تطبق الجهة الضوابط الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 9 لإثبات الإيراد من بيع السلع وتأخذ في الاعتبار الإرشادات ذات العلاقة الواردة في إرشادات التنفيذ المرافقة لمعيار المحاسبة للقطاع العام 9. وينطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43 على الاستبعاد الذي يتم من خلال إبرام عقد إيجار تمويلي وعلى البيع وإعادة الاستئجار.	78. The disposal of an investment property may be achieved by sale or by entering into a finance lease. In determining the date of disposal for investment property that is sold, an entity applies the criteria in IPSAS 9 for recognizing revenue from the sale of goods and considers the related guidance in the Implementation Guidance to IPSAS 9. IPSAS 43 applies to a disposal effected by entering into a finance lease and to a sale and leaseback.
	لا	79. إذا أثبتت الجهة، وفقاً لمبدأ الإثبات الوارد في الفقرة 20، تكلفة إهلاك جزء من عقار استثماري ضمن القيمة الدفترية للأصل، فإنها تلغي إثبات القيمة الدفترية للجزء الذي تم إهلاكه. وفيما يخص العقار الاستثماري الذي تتم المحاسبة عنه باستخدام نموذج التكلفة التاريخية، قد لا يكون الجزء الذي تم إهلاكه جزءاً استهلك بشكل منفصل. وإذا لم يكن من الممكن عملياً للجهة أن تحدد القيمة الدفترية للجزء الذي تم إهلاكه، فيجوز لها أن تستخدم تكلفة الجزء الذي حل محله على أنها مؤشر على ما كانت عليه تكلفة الجزء الذي تتم إهلاكه في وقت اقتنائه أو إنشائه. وبموجب نموذج القيمة الجارية، قد تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري -بالفعل- أن الجزء الذي تقرر إهلاكه قد	79. If, in accordance with the recognition principle in paragraph 20, an entity recognizes in the carrying amount of an asset the cost of a replacement for part of an investment property, it derecognizes the carrying amount of the replaced part. For investment property accounted for using the historical cost model, a replaced part may not be a part that was depreciated separately. If it is not practicable for an entity to determine the carrying amount of the replaced part, it may use the cost of the replacement as an indication of what the cost of the replaced part was at the time it was acquired or constructed. Under the current value model, the fair value of the investment property may already

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		فقد قيمته. وفي حالات أخرى، قد يكون من الصعب معرفة القدر الذي ينبغي أن تُخفض به القيمة العادلة مقابل الجزء الذي جرى إحلاله. وعندما لا يكون من الممكن عملياً تخفيض القيمة العادلة مقابل الجزء الذي تم إحلاله، فإن أحد بدائل ذلك هو أن يتم تضمين تكلفة الجزء الذي حل محله في القيمة الدفترية للأصل ثم يُعاد تقييم القيمة العادلة، على النحو الذي سيكون مطلوباً للإضافات التي لا تنطوي على إحلال.	reflect that the part to be replaced has lost its value. In other cases, it may be difficult to discern how much fair value should be reduced for the part being replaced. An alternative to reducing fair value for the replaced part, when it is not practical to do so, is to include the cost of the replacement in the carrying amount of the asset and then to reassess the fair value, as would be required for additions not involving replacement.
	لا	80. يجب تحديد المكاسب أو الخسائر الناشئة عن سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو استبعاده على أنها الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويجب إثباتها ضمن الفائض أو العجز (ما لم يتطلب معيار المحاسبة للقطاع العام 43 خلاف ذلك عند البيع وإعادة الاستئجار) في فترة السحب من الخدمة أو الاستبعاد.	80. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment property shall be determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and shall be recognized in surplus or deficit (unless IPSAS 43 requires otherwise on a sale and leaseback) in the period of the retirement or disposal.
	لا	81. يُثبت - بشكل أولي - العوض مُستحق الاستلام من استبعاد العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. على وجه الخصوص، إذا أُجل الدفع مقابل العقار الاستثماري، يُثبت - بشكل أولي - العوض المُستلم بمُعادل السعر النقدي. ويُثبت الفرق بين المبلغ الاسمي للعوض ومُعادل السعر النقدي على أنه إيراد فائدة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 9، باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.	81. The consideration receivable on disposal of an investment property is recognized initially at fair value. In particular, if payment for an investment property is deferred, the consideration received is recognized initially at the cash price equivalent. The difference between the nominal amount of the consideration and the cash price equivalent is recognized as interest revenue in accordance with IPSAS 9, using the effective interest method.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
	لا	82. تطبق الجهة معيار المحاسبة للقطاع العام 19 أو معايير أخرى، بحسب ما ينطبق، على أي التزامات تُبقى عليها بعد استبعاد العقار الاستثماري.	82. An entity applies IPSAS 19 or other standards, as appropriate, to any liabilities that it retains after disposal of an investment property.
	لا	83. يجب إثبات التعويض من أطراف ثالثة عن العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تمت خسارته أو تم التنازل عنه، ضمن الفائض أو العجز عندما يصبح التعويض مستحق الاستلام.	83. Compensation from third parties for investment property that was impaired, lost, or given up shall be recognized in surplus or deficit when the compensation becomes receivable.
	لا	84. إن الهبوط في قيمة عقارات استثمارية أو خسارتها، والمطالبات بالتعويض أو مدفوعات التعويض ذات العلاقة من أطراف ثالثة، وأي شراء أو إنشاء لاحق لأصول بديلة، هي أحداث اقتصادية منفصلة وتتم المحاسبة عنها بشكل منفصل كما يلي: أ. يُثبت الهبوط في قيمة العقار الاستثماري وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، أيهما ينطبق؛ و ب. يُثبت سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو استبعاده وفقاً للفقرات 77-82 من هذا المعيار؛ و ج. يُثبت التعويض من أطراف ثالثة عن العقار الاستثماري الذي هبطت قيمته أو تمت خسارته أو تم التنازل عنه ضمن الفائض أو العجز عندما يصبح التعويض مستحق الاستلام؛ و د. تُحدّد تكلفة الأصول التي تم ترميمها أو تم شراؤها أو تم إنشاؤها على أنها أصول بديلة وفقاً للفقرات 26-38 من هذا المعيار.	84. Impairments or losses of investment property, related claims for or payments of compensation from third parties, and any subsequent purchase or construction of replacement assets are separate economic events and are accounted for separately as follows: a. Impairments of investment property are recognized in accordance with IPSAS 21 or IPSAS 26, as appropriate; b. Retirements or disposals of investment property are recognized in accordance with paragraphs 77–82 of this Standard; c. Compensation from third parties for investment property that was impaired, lost, or given up is recognized in surplus or deficit when it becomes receivable; and d. The cost of assets restored, purchased, or constructed as replacements is determined in accordance with paragraphs 26–38 of this Standard.
		الإفصاح	Disclosure

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		نموذج القيمة الجارية ونموذج التكلفة التاريخية	Current Value Model and Historical Cost Model
	لا	85. تنطبق الإفصاحات أدناه بالإضافة إلى تلك الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 43. ووفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، يقدم مالك العقار الاستثماري إفصاحات المؤجر عن عقود الإيجار التي قد أبرمها. أمّا المستأجر الذي يحتفظ بعقار استثماري على أنه أصل حق استخدام فإنه يقدم إفصاحات المستأجر المطلوبة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، ويقدم إفصاحات المؤجر المطلوبة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43 لأي عقود إيجار تشغيلي قد أبرمها.	85. The disclosures below apply in addition to those in IPSAS 43. In accordance with IPSAS 43, the owner of an investment property provides lessors' disclosures about leases into which it has entered. A lessee that holds an investment property as a right-of-use asset provides lessees' disclosures as required by IPSAS 43 and lessors' disclosures as required by IPSAS 43 for any operating leases into which it has entered.
	لا	86. يجب على الجهة أن تفصح عما يلي: أ. ما إذا كانت تطبق نموذج القيمة الجارية أو نموذج التكلفة التاريخية؛ و ب. [حذفت]؛ ج. عندما يصعب التصنيف (انظر الفقرة 18): الضوابط التي تستخدمها الجهة لتمييز العقار الاستثماري عن العقار الذي يشغله المالك وعن العقار المُحتفظ به للبيع في السياق العادي للعمليات؛ و د. [حذفت]؛ و هـ. مدى استناد القيمة العادلة للعقار الاستثماري (حسبما هي مقاسة أو مفصح عنه في القوائم المالية) إلى تقييم مُقيّم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري محل التقييم. وإذا لم يكن هناك مثل هذا التقييم، فيجب الإفصاح عن تلك الحقيقة؛ و	86. An entity shall disclose: a. Whether it applies the current value or the historical cost model; b. [Deleted]; c. When classification is difficult (see paragraph 18), the criteria it uses to distinguish investment property from owner-occupied property and from property held for sale in the ordinary course of operations; d. [Deleted]; e. The extent to which the fair value of investment property (as measured or disclosed in the financial statements) is based on a valuation by an independent valuer who holds a recognized and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		و. المبالغ المثبتة ضمن الفائض أو العجز لما يلي: (1) إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية؛ و (2) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي تولد عنها إيرادات إيجار خلال الفترة؛ و (3) مصروفات التشغيل المباشرة (بما في ذلك مصروفات الإصلاح والصيانة) الناشئة عن العقارات الاستثمارية التي لم يتولد عنها إيرادات إيجار خلال الفترة. ز. وجود قيود على إمكانية تسهيل العقارات الاستثمارية أو على تحويل إيراداتها ومتحصلات استبعادها، ومبالغ تلك القيود؛ و ح. الواجبات التعاقدية بشراء عقارات استثمارية أو إنشائها أو تطويرها، أو مقابل أعمال الإصلاح أو الصيانة أو التحسينات للعقارات الاستثمارية.	property being valued. If there has been no such valuation, that fact shall be disclosed; f. The amounts recognized in surplus or deficit for: i. Rental revenue from investment property; ii. Direct operating expenses (including repairs and maintenance) arising from investment property that generated rental revenue during the period; and iii. Direct operating expenses (including repairs and maintenance) arising from investment property that did not generate rental revenue during the period. g. The existence and amounts of restrictions on the realizability of investment property or the remittance of revenue and proceeds of disposal; and h. Contractual obligations to purchase, construct, or develop investment property or for repairs, maintenance, or enhancements.
		نموذج القيمة الجارية	Current Value Model
	لا	87. بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرة 86، يجب على الجهة التي تطبق نموذج القيمة الجارية الوارد في الفقرات 42-64 أن تفصح عن مطابقة بين القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها، تُظهر ما يلي:	87. In addition to the disclosures required by paragraph 86, an entity that applies the current value model in paragraphs 42-64 shall disclose a reconciliation between the carrying amounts of investment property at the beginning and end of the period, showing the following:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		أ. الإضافات، بحيث تفصح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن الاقتناء وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها ضمن القيمة الدفترية للأصل؛ و ب. الإضافات الناتجة عن الاقتناء من خلال تجميع عمليات في القطاع العام؛ و ج. الأصول التي تم تصنيفها على أنها مُحْتَظَر بها للبيع أو التي تم تضمينها في مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها مُحْتَظَر بها للبيع وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44 والاستبعادات الأخرى؛ و د. صافي المكاسب أو الخسائر من تعديلات القيمة العادلة؛ و هـ. صافي فروق تحويل العملات الأجنبية الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالجهة المعدة للقوائم المالية؛ و و. التحويلات إلى ومن صافي المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛ و ز. التغييرات الأخرى.	a. Additions, disclosing separately those additions resulting from acquisitions and those resulting from subsequent expenditure recognized in the carrying amount of an asset; b. Additions resulting from acquisitions through public sector combinations; c. Assets classified as held for sale or included in a disposal group classified as held for sale in accordance with IPSAS 44 and other disposals; d. Net gains or losses from fair value adjustments; e. The net exchange differences arising on the translation of the financial statements into a different presentation currency, and on translation of a foreign operation into the presentation currency of the reporting entity; f. Transfers to and from inventories and owner-occupied property; and g. Other changes.
	لا	88. عندما يُعَدَّل تقييم حُصل عليه لعقار استثماري - بشكل مهم - لغرض القوائم المالية، على سبيل المثال، لتجنب ازدواجية احتساب الأصول أو الالتزامات التي يتم إثباتها على أنها أصول والالتزامات منفصلة كما هو موضح في الفقرة 59، يجب على الجهة أن تفصح عن مطابقة بين التقييم الذي حُصل عليه والتقييم المُعَدَّل المُضمن في القوائم المالية،	88. When a valuation obtained for investment property is adjusted significantly for the purpose of the financial statements, for example to avoid double-counting of assets or liabilities that are recognized as separate assets and liabilities as described in paragraph 59, the entity shall disclose a reconciliation between the valuation obtained and

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		وأن تظهر بشكل منفصل المبلغ المجمع لأية التزامات عقود إيجار مثبتة تكون قد تمت إعادة إضافتها، وأية تعديلات مهمة أخرى.	the adjusted valuation included in the financial statements, showing separately the aggregate amount of any recognized lease liabilities that have been added back, and any other significant adjustments.
	لا	89. في الحالات الاستثنائية المشار إليها في الفقرة 62، عندما تقوم الجهة بقياس عقار استثماري باستخدام نموذج التكلفة التاريخية الوارد في معيار المحاسبة للقطاع العام 45 أو وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 43، فإن المطابقة المطلوبة بموجب الفقرة 87 يجب أن تفصح عن المبالغ المتعلقة بذلك العقار الاستثماري بشكل منفصل عن المبالغ المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الأخرى. وإضافة لذلك، يجب على الجهة أن تفصح عما يلي: أ. وصف للعقار الاستثماري؛ و ب. توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بموثوقية؛ و ج. إذا كان ذلك ممكناً، نطاق التقديرات الذي من المحتمل بدرجة عالية أن تقع ضمنه القيمة العادلة؛ و د. عند استبعاد عقار استثماري غير مُسجّل بالقيمة العادلة: (1) حقيقة أن الجهة قد استبعد عقاراً استثمارياً غير مُسجّل بالقيمة العادلة؛ و (2) القيمة الدفترية لذلك العقار الاستثماري في وقت البيع؛ و (3) مبلغ المكسب أو الخسارة الذي تم إثباته.	89. In the exceptional cases referred to in paragraph 62, when an entity measures investment property using the historical cost model in IPSAS 45 or in accordance with IPSAS 43, the reconciliation required by paragraph 87 shall disclose amounts relating to that investment property separately from amounts relating to other investment property. In addition, an entity shall disclose: a. A description of the investment property; b. An explanation of why fair value cannot be measured reliably; c. If possible, the range of estimates within which fair value is highly likely to lie; and d. On disposal of investment property not carried at fair value: i. The fact that the entity has disposed of investment property not carried at fair value; ii. The carrying amount of that investment property at the time of sale; and iii. The amount of gain or loss recognized.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		قياس القيمة الجارية	Current Value Measurement
	لا	89أ. يجب على الجهة أن توضح عن المعلومات التي تساعد مستخدمي قوائمها المالية على تقويم كل مما يلي: أ. فيما يخص العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر أو غير متكرر في قائمة المركز المالي بعد الإثبات الأولي: أساليب القياس والمُدخلات المستخدمة لإعداد تلك القياسات؛ و ب. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة التي تستخدم مُدخلات مهمة لا يمكن رصدها (المستوى 3): أثر القياسات على الفائض أو العجز أو صافي الأصول/حقوق الملكية للفترة.	89A. An entity shall disclose information that helps users of its financial statements assess both of the following: a. For investment properties that are measured at fair value on a recurring or non-recurring basis in the statement of financial position after initial recognition, the measurement techniques and inputs used to develop those measurements; and b. For recurring fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3), the effect of the measurements on surplus or deficit or net assets/equity for the period.
	لا	89ب. لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، يجب على الجهة أن تأخذ جميع ما يلي في الاعتبار: أ. مستوى التفصيل اللازم للوفاء بمتطلبات الإفصاح؛ و ب. مقدار التركيز الذي يجب إيلاؤه لكل من المتطلبات المختلفة؛ و ج. مقدار التجميع أو التفصيل الذي يجب القيام به؛ و د. ما إذا كان مستخدمو القوائم المالية بحاجة إلى معلومات إضافية لتقويم المعلومات الكمية المُفصّل عنها. وإذا كانت الإفصاحات المُقدمة وفقاً لهذا المعيار ومعايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى غير كافية	89B. To meet the objectives in paragraph 89A, an entity shall consider all the following: a. The level of detail necessary to satisfy the disclosure requirements; b. How much emphasis to place on each of the various requirements; c. How much aggregation or disaggregation to undertake; and d. Whether users of financial statements need additional information to evaluate the quantitative information disclosed. If the disclosures provided in accordance with this IPSAS and other IPSAS are insufficient to meet the

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، فيجب على الجهة الإفصاح عما يلزم من معلومات إضافية لتحقيق تلك الأهداف.	objectives in paragraph 89A, an entity shall disclose additional information necessary to meet those objectives.
	لا	89ج. لتحقيق الأهداف الواردة في الفقرة 89أ، يجب على الجهة أن تفصح، كحد أدنى، عن المعلومات الآتية لكل فئة من فئات العقارات الاستثمارية (انظر الفقرة 89د للاطلاع على المعلومات المتعلقة بتحديد الفئات المناسبة للعقارات الاستثمارية) المقاسة بالقيمة العادلة (بما في ذلك القياسات المستندة إلى القيمة العادلة ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 46) في قائمة المركز المالي بعد الإثبات الأولي: أ. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: قياس القيمة العادلة في نهاية فترة القوائم المالية. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة غير المتكررة: أسباب القياس. قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية هي تلك التي يتطلبها، أو يسمح بها، هذا المعيار في قائمة المركز المالي في نهاية كل فترة قوائم مالية. وقياسات القيمة العادلة غير المتكررة للعقارات الاستثمارية هي تلك التي يتطلبها، أو يسمح بها، هذا المعيار في قائمة المركز المالي في ظروف معينة؛ و ب. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: ما إذا كانت قياسات القيمة العادلة مُقدرة باستخدام	89C. To meet the objectives in paragraph 89A, an entity shall disclose, at a minimum, the following information for each class of investment property (see paragraph 89D for information on determining appropriate classes of investment property) measured at fair value (including measurements based on fair value within the scope of IPSAS 46) in the statement of financial position after initial recognition: a. For recurring and non-recurring fair value measurements, the fair value measurement at the end of the reporting period, and for non-recurring fair value measurements, the reasons for the measurement. Recurring fair value measurements of investment property are those that this Standard requires or permits in the statement of financial position at the end of each reporting period. Non-recurring fair value measurements of investment property are those that this Standard requires or permits in the statement of financial position in particular circumstances; b. For recurring and non-recurring fair value measurements, whether the fair value

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		مُدخلات يمكن رصدها أو لا يمكن رصدها. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة: المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي تُصنف ضمنه قياسات القيمة العادلة في مجملها (المستوى 1 أو 2 أو 3)؛ و ج. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة المُقدرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها: وصف لأسلوب (أساليب) القياس والمُدخلات المُستخدمة في قياس القيمة العادلة. وإذا كان هناك تغيير قد حدث في أسلوب القياس (على سبيل المثال، التغيير من منهج السوق إلى منهج الدخل أو استخدام أسلوب قياس إضافي)، فيجب على الجهة أن تفصح عن ذلك التغيير وعن سبب/أسباب إجراءاته. وفيما يخص قياسات القيمة العادلة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أو فيما يخص قياسات القيمة العادلة المُقدرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها: يجب على الجهة أن تقدم معلومات كمية عن المُدخلات المُهمة التي لا يُمكن رصدها المُستخدمة في قياس القيمة العادلة. ولا يُتطلب من الجهة إنشاء معلومات كمية لكي تمثل لمتطلب الإفصاح هذا إذا لم تكن الجهة قد قامت بإعداد مُدخلات كمية لا يمكن رصدها عند قياس القيمة العادلة (على	measurements are estimated using observable or unobservable inputs. For recurring and non-recurring fair value measurements, the level of the fair value hierarchy within which the fair value measurements are categorized in their entirety (Level 1, 2 or 3); c. For recurring and non-recurring fair value measurements estimated using unobservable inputs, a description of the measurement technique(s) and the inputs used in the fair value measurement. If there has been a change in measurement technique (e.g., changing from a market approach to an income approach or the use of an additional measurement technique), the entity shall disclose that change and the reason(s) for making it. For fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy, or for fair value measurements estimated using unobservable inputs, an entity shall provide quantitative information about the significant unobservable inputs used in the fair value measurement. An entity is not required to create quantitative information to comply with this disclosure requirement if quantitative unobservable inputs are not

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		سبيل المثال، عندما تستخدم الجهة أسعاراً من معاملات سابقة أو معلومات تسعير من طرف ثالث دون تعديل). وبالرغم من ذلك، لا يمكن للجهة عند تقديم هذا الإفصاح أن تتجاهل المُدخلات الكمية التي لا يمكن رصدها والتي تُعد مهمة لقياس القيمة العادلة وتكون متاحة بشكل معقول للجهة؛ و د. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: مطابقة الأرصدة الافتتاحية مع الأرصدة الختامية، مع الإفصاح بشكل منفصل عن التغييرات خلال الفترة التي يمكن عزوها لما يلي: (1) مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة والمُثبتة ضمن الفائض أو العجز، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن الفائض أو العجز المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر؛ و (2) مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة والمُثبتة ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن صافي الأصول/حقوق الملكية المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر؛ و (3) المشتريات والمبيعات والإصدارات والتسويات (ويُفصّل بشكل منفصل	developed by the entity when measuring fair value (e.g., when an entity uses prices from prior transactions or third-party pricing information without adjustment). However, when providing this disclosure an entity cannot ignore quantitative unobservable inputs that are significant to the fair value measurement and are reasonably available to the entity; d. For recurring fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy, a reconciliation from the opening balances to the closing balances, disclosing separately changes during the period attributable to the following: (i) Total gains or losses for the period recognized in surplus or deficit, and the line item(s) in surplus or deficit in which those gains or losses are recognized; (ii) Total gains or losses for the period recognized in net assets/equity, and the line item(s) in net assets/equity in which those gains or losses are recognized; and (iii) Purchases, sales, issues and settlements (each of those types of changes disclosed separately).

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		عن كل نوع من أنواع تلك التغييرات؛ و هـ. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: مبلغ مجموع المكاسب أو الخسائر للفترة الواردة في البند (د)(1) المُضمنة في الفائض أو العجز والذي يمكن عزوه إلى التغير في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بتلك العقارات الاستثمارية المُحتفظ بها في نهاية فترة القوائم المالية، والبند المستقل (البند المستقلة) ضمن الفائض أو العجز المُثبت فيه تلك المكاسب أو الخسائر غير المحققة؛ و و. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة وغير المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: وصف لآليات التقييم المُستخدمة من قبل الجهة (بما في ذلك، على سبيل المثال، كيف تقرر الجهة سياساتها وإجراءاتها للتقييم وكيف تحلل التغيرات في قياسات القيمة العادلة من فترة إلى أخرى)؛ و ز. فيما يخص قياسات القيمة العادلة المتكررة المُصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة: (1) فيما يخص جميع تلك القياسات: وصف سردي لحساسية قياس	e. For recurring fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy, the amount of the total gains or losses for the period in (d)(i) included in surplus or deficit that is attributable to the change in unrealized gains or losses relating to those investment properties held at the end of the reporting period, and the line item(s) in surplus or deficit in which those unrealized gains or losses are recognized; f. For recurring and non-recurring fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy, a description of the valuation processes used by the entity (including, for example, how an entity decides its valuation policies and procedures and analyses changes in fair value measurements from period to period); and g. For recurring fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy: (i) For all such measurements, a narrative description of the sensitivity of the fair value measurement to changes in unobservable inputs if a change in those inputs to a different amount might result in a significantly higher or lower fair value

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		القيمة العادلة للتغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها إذا كان حدوث تغير في تلك المُدخلات إلى مبلغ مختلف قد ينتج عنه قياس للقيمة العادلة أعلى أو أقل بشكل مهم. وإذا كانت هناك علاقات متبادلة بين تلك المُدخلات والمُدخلات الأخرى التي لا يمكن رصدها المُستخدمة في قياس القيمة العادلة، فيجب على الجهة أن تقدم أيضاً وصفاً لتلك العلاقات المتبادلة وكيف يمكن لتلك العلاقات أن تضخم أو تخفف من أثر التغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها على قياس القيمة العادلة. ولتحقيق الامتثال لمتطلب الإفصاح ذلك، يجب أن يتضمن الوصف السردى للحساسية للتغيرات في المُدخلات التي لا يمكن رصدها، كحد أدنى، المُدخلات التي لا يمكن رصدها التي يتم الإفصاح عنها عند الامتثال للبند (ج).	measurement. If there are interrelationships between those inputs and other unobservable inputs used in the fair value measurement, an entity shall also provide a description of those interrelationships and of how they might magnify or mitigate the effect of changes in the unobservable inputs on the fair value measurement. To comply with that disclosure requirement, the narrative description of the sensitivity to changes in unobservable inputs shall include, at a minimum, the unobservable inputs disclosed when complying with (c).
	لا	89د. يجب على الجهة أن تحدد التفصيل المناسب لفئات العقارات الاستثمارية على أساس ما يلي: أ. طبيعة وخصائص ومخاطر العقارات الاستثمارية؛ و	89D. An entity shall determine the appropriate disaggregation of investment property on the basis of the following: a. The nature, characteristics and risks of the investment property; and

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		ب. المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المصنف ضمنه قياس القيمة العادلة، أو ما إذا كانت القيمة العادلة يمكن رصدها أو لا يمكن رصدها. قد يلزم أن يكون التفصيل أكبر لقياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة لأن تلك القياسات لها درجة أكبر من عدم التأكد وعدم الموضوعية. ويتطلب تحديد التفصيل المناسب لفئات العقارات الاستثمارية، التي ينبغي أن تُقدم لها إفصاحات بشأن قياسات القيمة العادلة، ممارسة الحكم، وغالباً ما ستتطلب العقارات الاستثمارية تفصيلاً أكثر من البنود المستقلة المعروضة في قائمة المركز المالي. وبالرغم من ذلك، يجب على الجهة أن تقدم معلومات كافية تسمح بالمطابقة مع البنود المستقلة المعروضة في قائمة المركز المالي. وإذا حدد معيار محاسبة آخر للقطاع العام التفصيل للعقارات الاستثمارية، فيجوز للجهة أن تستخدم ذلك التفصيل عند تقديم الإفصاحات المطلوبة الواردة في هذا المعيار إذا كان ذلك التفصيل يستوفي المتطلبات الواردة في هذه الفقرة.	b. The level of the fair value hierarchy within which the fair value measurement is categorized, or whether the fair value is observable or unobservable. The disaggregation may need to be greater for fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy because those measurements have a greater degree of uncertainty and subjectivity. Determining the appropriate disaggregation of investment property for which disclosures about fair value measurements should be provided requires judgment. Investment property will often require greater disaggregation than the line items presented in the statement of financial position. However, an entity shall provide information sufficient to permit reconciliation to the line items presented in the statement of financial position. If another IPSAS specifies the disaggregation of investment property, an entity may use that disaggregation in providing the disclosures required in this Standard if that disaggregation meets the requirements in this paragraph.
	لا	89هـ. فيما يخص كل فئة من فئات العقارات الاستثمارية غير المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي ولكن مُفصح لها عن القيمة العادلة، يجب على الجهة أن تفصح عن المعلومات المطلوبة بموجب الفقرة 89ج (ب) و (ج) و (ز).	89E. For each class of investment property not measured at fair value in the statement of financial position but for which the fair value is disclosed, an entity shall disclose the information required by paragraph 89C(b), (c) and (g). However, an entity is

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		وبالرغم من ذلك، فإن الجهة غير مُطالبة بأن تقدم الإفصاحات الكمية عن المُدخلات المهمة التي لا يمكن رصدها المُستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أو فيما يخص قياسات القيمة العادلة المُقدرة باستخدام مُدخلات لا يمكن رصدها، والمطلوبة بموجب الفقرة 89ج(ج). وفيما يخص تلك العقارات الاستثمارية، لا يلزم الجهة أن تقدم الإفصاحات الأخرى المطلوبة بموجب هذا المعيار.	not required to provide the quantitative disclosures about significant unobservable inputs used in fair value measurements categorized within Level 3 of the fair value hierarchy, or for fair value measurements estimated using unobservable inputs, required by paragraph 89C(c). For such investment properties, an entity does not need to provide the other disclosures required by this Standard.
	لا	89و. يجب على الجهة أن تعرض الإفصاحات الكمية المطلوبة بموجب هذا المعيار في شكل جدول ما لم يكن هناك تنسيق آخر أكثر مناسبة.	89F. An entity shall present the quantitative disclosures required by this Standard in a tabular format unless another format is more appropriate.
		نموذج التكلفة التاريخية	Historical Cost Model
	لا	90. بالإضافة إلى الإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرة 86، يجب على الجهة التي تطبق نموذج التكلفة التاريخية الوارد في الفقرة 65 أن تُفصح عما يلي: أ. طرق الاستهلاك المستخدمة؛ و ب. الأعمار الإنتاجية أو معدلات الاستهلاك المستخدمة؛ و ج. إجمالي القيمة الدفترية والاستهلاك المتراكم (مجموعاً مع الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة) في بداية الفترة ونهايتها؛ و د. مطابقة للقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية في بداية الفترة ونهايتها، بحيث تُظهر ما يلي: (1) الإضافات، بحيث تفصح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن الاقتناء	90. In addition to the disclosures required by paragraph 86, an entity that applies the historical cost model in paragraph 65 shall disclose: a. The depreciation methods used; b. The useful lives or the depreciation rates used; c. The gross carrying amount and the accumulated depreciation (aggregated with accumulated impairment losses) at the beginning and end of the period; d. The reconciliation of the carrying amount of investment property at the beginning and end of the period, showing the following: i. Additions, disclosing separately those additions resulting from acquisitions

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		وتلك الناتجة عن نفقات لاحقة تم إثباتها على أنها أصل؛ و (2) الإضافات الناتجة عن الاقتناء من خلال تجميع عمليات في القطاع العام؛ و (3) الأصول التي تم تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع أو التي تم تضمينها في مجموعة استبعاد مُصنفة على أنها محتفظ بها لبيع وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 44 والاستبعادات الأخرى؛ و (4) الاستهلاك؛ و (5) مبلغ خسائر الهبوط في القيمة المثبتة، ومبلغ خسائر الهبوط في القيمة المعكوس قيدها، خلال الفترة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، أيهما ينطبق؛ و (6) صافي فروق تحويل العملات الأجنبية الناشئة عن ترجمة القوائم المالية إلى عملة عرض مختلفة، وعن ترجمة عملية أجنبية إلى عملة العرض الخاصة بالجهة المعدة للقوائم المالية؛ و (7) التحويلات إلى ومن صافي المخزون والعقار الذي يشغله المالك؛ و (8) التغيرات الأخرى؛ و هـ. القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وفي الحالات الاستثنائية الموضحة في الفقرة 62، عندما لا تستطيع الجهة قياس القيمة العادلة	and those resulting from subsequent expenditure recognized as an asset; ii. Additions resulting from acquisitions through public sector combinations; iii. Assets classified as held for sale or included in a disposal group classified as held for sale in accordance with IPSAS 44 and other disposals; iv. Depreciation; v. The amount of impairment losses recognized, and the amount of impairment losses reversed, during the period in accordance with IPSAS 21 or IPSAS 26, as appropriate; vi. The net exchange differences arising on the translation of the financial statements into a different presentation currency, and on translation of a foreign operation into the presentation currency of the reporting entity; vii. Transfers to and from inventories and owner-occupied property; and viii. Other changes; and e. The fair value of investment property. In the exceptional cases described in paragraph 62, when an entity cannot measure the fair value of the investment property reliably, the entity shall disclose:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		للعقار الاستثماري بموثوقية، فيجب عليها أن تفصح عمّا يلي: (1) وصف للعقار الاستثماري؛ و (2) توضيح لأسباب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بموثوقية؛ و (3) إذا كان ذلك ممكناً، نطاق التقديرات الذي من المحتمل بدرجة عالية أن تقع ضمنه القيمة العادلة.	i. A description of the investment property; ii. An explanation of why fair value cannot be measured reliably; and iii. If possible, the range of estimates within which fair value is highly likely to lie.
		أحكام انتقالية	Transitional Provisions
	لا	91. [حذفت].	91. [Deleted].
	لا	92. [حذفت].	92. [Deleted].
	لا	93. [حذفت].	93. [Deleted].
		نموذج القيمة الجارية	Current Value Model
	لا	94. [حذفت].	94. [Deleted].
	لا	95. [حذفت].	95. [Deleted].
	لا	96. [حذفت].	96. [Deleted].
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	97. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	97. An entity that (a) has previously applied IPSAS 16 (2001), and (b) elects for the first time to classify and account for some or all eligible property interests held under operating leases as investment property, shall recognize the effect of that election as an adjustment to the opening balance of accumulated surpluses or deficits for the period in which the election is first made. In addition: a. If the entity has previously disclosed publicly (in financial statements or otherwise) the fair value

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
			of its investment property in earlier periods (measured on a basis that satisfies the definition of fair value and the guidance in Appendix D of IPSAS 46), the entity is encouraged, but not required: i. To adjust the opening balance of accumulated surpluses or deficits for the earliest period presented for which such fair value was disclosed publicly; and ii. To restate comparative information for those periods; and b. If the entity has not previously disclosed publicly the information described in (a), it shall not restate comparative information and shall disclose that fact.
		نموذج التكلفة التاريخية	Historical Cost Model
	لا	98. [حذفت].	98. [Deleted].
	لا	99. [حذفت].	99. [Deleted].
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	100. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100. For entities that have previously applied IPSAS 16 (2001), the requirements of paragraphs 36–38 regarding the initial measurement of an investment property acquired in an exchange of assets transaction shall be applied prospectively only to future transactions.
		معيار المحاسبة للقطاع العام 43	IPSAS 43
	لا	100أ. الجهة التي تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43، والتعديلات المتعلقة به على هذا المعيار،	100A. An entity applying IPSAS 43, and its related amendments to this Standard, for the first time

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		لأول مرة، يجب عليها أن تطبق المتطلبات الانتقالية الواردة في معيار المحاسبة للقطاع العام 43 على عقارها الاستثماري المحتفظ به على أنه أصل حق استخدام.	shall apply the transition requirements in IPSAS 43 to its investment property held as a right-of-use asset.
		التحويلات إلى صنف عقار استثماري ومنه إلى صنف آخر	Transfers of Investment Property
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	100ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100B. <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018, amended paragraphs 66 and 68. An entity shall apply those amendments to changes in use that occur on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendments (the date of initial application). At the date of initial application, an entity shall reassess the classification of property held at that date and, if applicable, reclassify property applying paragraphs 9–18 to reflect the conditions that exist at that date.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	100ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100C. Notwithstanding the requirements in paragraph 100B, an entity is permitted to apply the amendments to paragraphs 66 and 68 retrospectively in accordance with IPSAS 3 if, and only if, that is possible without the use of hindsight.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار	نعم	100د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	100D. If, in accordance with paragraph 100B, an entity reclassifies property at the date of initial application, the entity shall:

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.			a. Account for the reclassification applying the requirements in paragraphs 70–75. In applying paragraphs 70–75, an entity shall: i. Read any reference to the date of change in use as the date of initial application; and ii. Recognize any amount that, in accordance with paragraphs 70–75, would have been recognized in surplus or deficit as an adjustment to the opening balance of accumulated surplus or deficit at the date of initial application. b. Disclose the amounts reclassified to, or from, investment property in accordance with paragraph 100B. The entity shall disclose those amounts reclassified as part of the reconciliation of the carrying amount of investment property at the beginning and end of the period as required by paragraphs 87 and 90.
		تاريخ السريان	Effective Date
عُدل تاريخ سريان المعيار ليكون 31 ديسمبر 2022 كونه التاريخ المعتمد لتطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة.	نعم	101. يجب أن تطبق الجهة هذا المعيار على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2022 أو بعد ذلك التاريخ. ويشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة هذا المعيار على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2022، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة.	101. An entity shall apply this Standard for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2008. Earlier application is encouraged. If an entity applies this Standard for a period beginning before January 1, 2008, it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ	نعم	101أ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101A. Paragraphs 12, 13, 40, 57, 59, 62, 63, and 66 were amended, paragraph 29 was deleted and paragraphs 62A and 62B were added by

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.			<i>Improvements to IPSASs</i> issued in January 2010. An entity shall apply those amendments prospectively for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2011. An entity is encouraged to apply the amendments to investment property under construction from any date before January 1, 2011 provided that the fair values of investment properties under construction were determined at those dates. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2011, it shall disclose that fact and at the same time apply the amendments to paragraphs 8 and 107A of IPSAS 17.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	101ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101B. Paragraphs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 and 102 were amended by IPSAS 33, <i>First-time Adoption of Accrual Basis International Public Sector Accounting Standards (IPSASs)</i> issued in January 2015. An entity shall apply those amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2017. Earlier application is permitted. If an entity applies IPSAS 33 for a period beginning before January 1, 2017, the amendments shall also be applied for that earlier period.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ	نعم	101ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101C. Paragraph 40 was amended by <i>Improvements to IPSASs 2015</i> issued in April 2016. An entity shall apply this amendment for annual financial

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
مختلفة، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.			statements covering periods beginning on or after January 1, 2017. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendment for a period beginning before January 1, 2017 it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	101د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101D. Paragraphs 3 and 4 were deleted and paragraph 9 was amended by <i>The Applicability of IPSASs</i> , issued in April 2016. An entity shall apply those amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2018. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2018, it shall disclose that fact.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	101هـ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101E. Paragraph 18A was added and paragraphs 87 and 90 amended by IPSAS 40, <i>Public Sector Combinations</i> , issued in January 2017. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2019 it shall disclose that fact and apply IPSAS 40 at the same time.
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	101و. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101F. Paragraphs 76 and 97 were amended by <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted.

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.			
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	101ز. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	101G. Paragraphs 66 and 68 were amended, and paragraphs 100A–100C added, by <i>Improvements to IPSAS, 2018</i> , issued in October 2018. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted. If an entity applies this amendment for a period beginning before January 1, 2019, it shall disclose that fact.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 43 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	نعم	101ح. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الصادر في 2023 نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 16 عن طريق تعريف العقار الاستثماري ليشمل كلاً من العقار الاستثماري المملوك والعقار الاستثماري الذي يحتفظ به المستأجر على أنه أصل حق استخدام. وعدل معيار المحاسبة للقطاع العام 43 الفقرات 7 و10 و12 و13 و20 و26 و27 و39 و49 و50 و59 و62 و63 و65 و71 و72 و73 و78 و80 و85 و86 و88، وأضاف الفقرات 25 و78 و80 و85 و86 و88 و89، وأضاف الفقرات 25 و38 و41 و41ب و41ج و49 و100أ والعنوان المتعلق بها، وحذف الفقرات 5 و8 و34 و35 و43. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن	101H. IPSAS 43 issued in January 2022, amended the scope of IPSAS 16 by defining investment property to include both owned investment property and property held by a lessee as a right-of-use asset. Paragraphs 7, 10, 12, 13, 20, 26, 27, 39, 49, 50, 59, 62, 62A, 63, 65, 71, 72, 73, 78, 80, 85, 86, 88, and 89 were amended, paragraphs 25A, 38A, 41A, 41B, 41C, 49A and 100A and its related heading were added, and paragraphs 5, 8, 34, 35 and 43 were deleted by IPSAS 43. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is permitted. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 43 at the same time.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
الدراسة المرفقة بمعايير المحاسبة للقطاع العام 16 "العقارات الاستثمارية"
إصدار 2024م

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 43 في الوقت نفسه.	
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 44 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	نعم	101ب. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 44 الصادر في 2023 الفقرات 65 و87 و90. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُسمح بالتطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 44 في الوقت نفسه.	101I. Paragraphs 65, 87 and 90 were amended by IPSAS 44 issued in May 2022. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is permitted. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 44 at the same time.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 45 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	نعم	101ي. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 45 الصادر في 2024 الفقرات 6 و10 و13 و19 و33 و39-41 و62 و62أ و63 و65 و70-73 و79 و86 و89 و90. يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة هذه التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 45 في الوقت نفسه.	101J. Paragraphs 6, 10, 13, 19, 33, 39-41, 62, 62A, 63, 65, 70-73, 79, 86, 89, and 90 were amended by IPSAS 45 issued in May 2023. An entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is encouraged. If an entity applies these amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 45 at the same time.
عُدل تاريخ إصدار معيار المحاسبة للقطاع العام 46 بحيث يوافق تاريخ إصداره في المملكة. عُدل تاريخ سريان التعديلات ليكون 31 ديسمبر 2024 بحيث يوافق تاريخ بداية السنة المالية لجهات القطاع العام في المملكة.	نعم	101ك. عدل معيار المحاسبة للقطاع العام 46 الصادر في 2024 الفقرات 33 و38 و40 و41 و41أ و41ج و42 و49 و49أ و50 و57 و59 و62 و62أ و62ب و63 و65 و70 و79 و86 و87 و89 و90 و97 والعناوين المتعلقة بها الواردة أعلى الفقرات 42 و62 و65 و86 و87 و89أ و90 و100، وأضاف الفقرات 89أ-89و، وحذف الفقرات 45-48 و51-	101K.Paragraphs 33, 38, 39, 40, 41, 41A, 41C, 42, 49, 49A, 50, 57, 59, 62, 62A, 62B, 63, 65, 70, 79, 86, 87, 89, 90 and 97 and the related headings of paragraphs 42, 62, 65, 86, 87, 89A, 90, 97 and 100 were amended, paragraphs 89A-89F were added, and paragraphs 45-48, 51-56, 58, 60, and 86(d) were deleted by IPSAS 46, issued in May 2023. An

التعديلات وأسبابها	هل أُدخل تعديل على الفقرة (نعم/لا)	نص المعيار	نص ورقم الفقرة كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام
		56 و58 و60 و86(د). يجب على الجهة أن تطبق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2024 أو بعد ذلك التاريخ. ويُشجع على التطبيق الأكر. إذا طبقت الجهة التعديلات على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2024، يجب أن توضح عن تلك الحقيقة وأن تطبق معيار المحاسبة للقطاع العام 46 في الوقت نفسه.	entity shall apply these amendments for annual financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier application is encouraged. If an entity applies the amendments for a period beginning before January 1, 2025, it shall disclose that fact and apply IPSAS 46 at the same time.
	لا	102. عندما تُطبق الجهة معايير المحاسبة للقطاع العام المبينة على أساس الاستحقاق، حسبما هي مُعرّفة في معيار المحاسبة للقطاع العام 33، <i>تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبينة على أساس الاستحقاق لأول مرة</i> ، لأغراض التقرير المالي بعد تاريخ سريان هذا المعيار، فإن هذا المعيار ينطبق على القوائم المالية السنوية للجهة التي تغطي فترات تبدأ في تاريخ تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام أو بعد ذلك التاريخ.	102. When an entity adopts the accrual basis IPSASs of accounting as defined in IPSAS 33, <i>First-time Adoption of Accrual Basis International Public Sector Accounting Standards (IPSASs)</i> for financial reporting purposes subsequent to this effective date, this Standard applies to the entity's annual financial statements covering periods beginning on or after the date of adoption of IPSASs.
		سحب معيار المحاسبة للقطاع العام 16 (2009)	Withdrawal of IPSAS 16 (2001)
حذفت هذه الفقرة لأنها ترتبط بتعديلات أدخلها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بموجب معايير أو إصدارات أخرى صدرت بتاريخ مختلف، على حين اعتمد في المملكة تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبينة على أحدث إصدار لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام بتاريخ سريان واحد.	نعم	103. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 16].	103. This Standard supersedes IPSAS 16, <i>Investment Property</i> , issued in 2001.

5. شجرات قرارات توضيحية

Illustrative Decision Trees	شجرات قرارات توضيحية
<i>These decision trees accompany, but are not part of, IPSAS 16.</i>	<i>ترافق شجرتنا القرارات هاتان معيار المحاسبة للقطاع العام 16، ولكنهما ليستا جزءاً منه.</i>







