دورة المحاسبة عن العقارات الاستثمارية: التصنيف والقيمة العادلة والإفصاح

22 – 26 نوفمبر 2026

المنامة

دورة المحاسبة عن العقارات الاستثمارية: التصنيف والقيمة العادلة والإفصاح

المرجع: 42617_945 **التاريخ:** 22 – 26 نوفمبر 2026 **المكان:** المنامة **الرسوم:** GBP 4300

ملخص البرنامج

المحاسبة عن العقارات الاستثمارية محور دورة تدريبية تمتد أسبوع لمديري المالية والمراقبين الماليين وأعضاء لجان التقييم، وتنتهي بملف تقارير العقارات الاستثمارية لمحفظة واحدة. يشكل العقار في الغالب أكبر بند في الميزانية، ومع ذلك تحسم أحكام التصنيف والقياس والتقييم متأخرة وتعرض الإفصاحات بإيجاز مخل. وينتقل البرنامج من التصنيف إلى القياس الأولي واختيار النموذج وأدلة القيمة العادلة والإفصاح، بالاعتماد على سجلات جاهزة من صندوق عقاري ومجموعة تشغيلية. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في المحاسبة عن العقارات الاستثمارية لمجموعات من منظمات مختلفة.

المبررات المؤسسية

القيادة التي تصنف العقار تصنيفا صحيحا وتناقش مدخلات المقيم وتفصح عن أحكامها بوضوح تقدم للمجالس والمقرضين والمدققين أرقاما متينة. أما حين تقبل القيم العادلة كما وردت فتنتقل العوائد والإيجارات غير المثبتة مباشرة إلى الربح المعلن، وتمر التحويلات بين الفئات دون فحص. ويعمل البرنامج على المؤشرات التالية.

- جودة مناقشة التقييم: ترتفع حين تدرج المدخلات بحسب الأدلة وتطرح أسئلتها على المقيم.
- إعادة إصدار التقارير: تنخفض حين توثق قرارات التصنيف والتحويل وقت اتخاذها.
- عدد استفسارات المدققين: يقل حين تعد الإفصاحات وأوراق العمل وفق حزمة ثابتة.

المبادئ والأساس المعرفي

- IAS 40 معيار المحاسبة الدولي للعقارات الاستثمارية: يحكم الاعتراف والقياس والإفصاح للعقار المحتفظ به للإيجار أو لنمو رأس المال، ويطبق في الجلسات 1 و2 و5.
- IFRS 13 معيار التقرير المالي الدولي لقياس القيمة العادلة: يعرف القيمة العادلة ويدرج مدخلاتها، ويطبق في الجلستين 3 و4 لاختبار أدلة المقيم.
- التدفقات النقدية المخصومة: طريقة تقدر الدخل بقيمته الحالية، وتطبق في الجلسة 4 لفحص افتراضات العائد والإيجار.

المشاركون المستهدفون

- مديرو المالية الذين يسألون عن أرقام العقارات في النتائج المعلنة.
- المراقبون الماليون الذين يعدون أوراق التصنيف والقياس والإفصاح.
- أعضاء لجان التقييم الذين يراجعون التقييمات الخارجية ويعتمدونها.
- مديرو الأصول والمحافظ الذين يوفرون بيانات العقود والدخل التي تقوم عليها التقييمات.

تشمل البيئات المعتادة الصناديق العقارية ومجموعات الفنادق والتجزئة والمطورين والمنشآت التي تملك عقارات فائضة.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تصنيف العقار بين عقار استثماري وعقار يشغله مالكه ومخزون.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم نموذج القيمة العادلة مقارنة بنموذج التكلفة لمحفظة عقارية.
3. سيكون المشاركون قادرين على احتساب أرباح وخسائر إعادة التقييم والتحويل بين الفئات.
4. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص ضعف المدخلات في تقييم خارجي.
5. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب أسئلة المقيم بحسب أثرها على الربح المعلن.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير الأحكام والإفصاحات أمام لجنة المراجعة.

هيكل البرنامج

اليوم 1: المحاسبة عن العقارات الاستثمارية والتصنيف

أي العقارات تنتمي إلى فئة الاستثمار، ومن يقرر ذلك؟

- شجرة قرار تصنيف العقار
- اختبار تقسيم العقار متعدد الاستخدام
- مراجعة إشغال المجموعة وعقود الإيجار
- فحص حد العقار المحتفظ به للبيع
- نموذج مذكرة التصنيف

اليوم 2: الاعتراف والتكلفة واختيار النموذج

ما الذي يسجل عند الشراء، وأي نموذج يقيسه بعد ذلك؟

- جدول بناء التكلفة الأولية
- اختبار الإنفاق اللاحق
- جدول المقارنة بين نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة
- احتسابات الاستهلاك وانخفاض القيمة
- ورقة اختيار النموذج

اليوم 3: أدلة القيمة العادلة ومدخلاتها

كيف تحدد القيمة العادلة، وما درجة الوثوق بكل مدخل؟

- تدريج مدخلات القيمة العادلة
- فحص الاستخدام الأمثل والأعلى
- مراجعة تعليمات المقيم ونطاق عمله
- سجل مدخلات الإيجار والعائد والشواغر
- دليل قراءة تقرير التقييم

اليوم 4: مناقشة التقييم والأرباح والخسائر

أين يمكن أن يخطئ التقييم، وما أثر الخطأ في الربح؟

- اختبار معقولية التدفقات النقدية المخصومة
- تحليل حركة العائد
- جدول أرباح وخسائر إعادة التقييم
- احتساب التحويل بين الفئات
- قائمة أولويات أسئلة المقيم

اليوم 5: ملف تقارير العقارات الاستثمارية لمحفظة واحدة

هل تتكامل الأجزاء في حزمة تعتمد عليها لجنة المراجعة؟

- تطبيق مذكرة التصنيف من الجلسة 1
- اختبار ورقة اختيار النموذج من الجلسة 2
- فحص تدريج المدخلات من الجلسة 3
- مطابقة جدول إعادة التقييم من الجلسة 4
- إنجاز ملف التقارير

المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل بيانات جاهزة من صندوق عقاري ومجموعة تشغيلية تضم جداول العقود وتقارير التقييم وملفات الشراء وقوائم الإنفاق الرأسمالي ومسودات الإيضاحات. يصنف المشاركون الأصول ويحتسبون الأرباح ويدرجون مدخلات التقييم، ثم يدافعون عن أحكامهم أمام زملاء يؤدون دور لجنة المراجعة.

- نشاط مقترح: تقسيم مبنى متعدد الاستخدام بين جزء استثماري وجزء يشغله مالكه.
- نشاط مقترح: تدريج مدخلات تقييم فندق بحسب الأدلة.
- نشاط مقترح: صياغة أسئلة إلى المقيم عن تغير في العائد.

المخرج الختامي

ينجز كل مشارك ملف تقارير العقارات الاستثمارية لمحفظة واحدة. ويضم الملف مذكرة تصنيف وورقة اختيار نموذج وتدريجا للمدخلات وجدول إعادة تقييم ومسودة إيضاحات الإفصاح. ويدعم في العمل الإقفال المالي للسنة والنقاش مع المقيمين والمدققين، ويصبح قالبا للفترات اللاحقة.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب تدريب المحاسبة عن العقارات الاستثمارية المديرين دون خلفية في المعايير الدولية؟

نعم، إذ تدرس المحاسبة عن العقارات الاستثمارية بالاعتماد على سجلات وقوالب جاهزة. ويشترط أن تتولى مسؤولية أرقام العقارات أو مراجعة التقييم أو التقارير، دون عمل سابق على القوائم وفق المعايير الدولية.

على أي معايير تقوم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية في هذا التدريب؟

تقوم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية هنا على IAS 40 للاعتراف والقياس والإفصاح، وعلى IFRS 13 للقيمة العادلة وتدريج مدخلاتها، وعلى التدفقات النقدية المخصومة لفحص العوائد والإيجارات.

كيف يستخدم ملف تدريب المحاسبة عن العقارات الاستثمارية في العمل؟

تستخدم ملف التقارير عند الإقفال المالي للسنة، وتأخذ تدريج مدخلاته إلى اجتماعات المقيمين، وتقدم إيضاحاته إلى المدققين سندا للإفصاحات.

ما الفرق بين المحاسبة عن العقارات الاستثمارية وتقييم العقارات؟

تحدد المحاسبة عن العقارات الاستثمارية كيفية تصنيف العقار وقياسه والإفصاح عنه في القوائم المالية، بينما يقدر التقييم القيمة التي تستخدمها الحسابات بعد ذلك.