

"مساكن دبي ريت" يحقق صافي أرباح قياسية بقيمة 1.28 مليار درهم خلال عام 2025، مدفوعاً بارتفاع معدلات الإشغال وقوة الأداء التشغيلي

أبرز النتائج:

- الإيرادات: 1.95 مليار درهم (+9.0% مقارنة بالسنة المالية 2024)
- الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك: 1.49 مليار درهم (+15.2% مقارنة بالسنة المالية 2024؛ بهامش 76.4%)
- صافي الأرباح¹: 1.28 مليار درهم (+14.5% مقارنة بالسنة المالية 2024)
- معدل إشغال المحفظة: 98.3% (+1.7 نقطة مئوية مقارنة بالسنة المالية 2024)
- نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة: 93.5% (+3.9 نقطة مئوية مقارنة بالسنة المالية 2024)
- القيمة الإجمالية للأصول²: 23.54 مليار درهم (+8.8% مقارنة بديسمبر 2024)
- صافي قيمة الأصول: 22.05 مليار درهم (+12.6% مقارنة بديسمبر 2024)
- نسبة صافي التمويل إلى القيمة³: 2.8%
- توزيعات الأرباح: اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح بقيمة 550 مليون درهم (بقيمة 4.2 فلس للوحدة) عن النصف الثاني من عام 2025

دبي، الإمارات العربية المتحدة، 3 فبراير 2025: أعلن "مساكن دبي ريت" (سوق دبي المالي: DUBAIRESI)، صندوق الاستثمار العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية والذي يُدرّ دخلاً منتظماً ("الصندوق") ويعد واحداً من أكبر مُلاك ومشغلي الأصول السكنية في دبي، وتديره شركة "دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري" ("مدير الصندوق")، عن نتائجه المالية للسنة المالية الكاملة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (السنة المالية 2025). وقد حقق الصندوق أداءً مالياً وتشغيلياً قوياً، عكس متانة الدخل الإيجاري، وارتفاع مستويات الإشغال، وهيكل رأسمالياً منضبطاً.

أبرز النتائج المالية والتشغيلية:

أبرز النتائج المالية	السنة المالية 2025 (درهم إماراتي باستثناء النسب المئوية)	السنة المالية 2024 (درهم إماراتي باستثناء النسب المئوية)	التغير
الإيرادات	1.95 مليار	1.79 مليار	9.0%
الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	1.49 مليار	1.30 مليار	15.2%
هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	76.4%	72.3%	4.1 نقطة مئوية
صافي الأرباح	1.28 مليار	1.12 مليار	14.5%
نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة	93.5%	89.6%	3.9 نقطة مئوية
نسبة صافي التمويل إلى القيمة	2.8%	2.8%	-
القيمة الإجمالية للأصول	ديسمبر 2025 23.54 مليار	ديسمبر 2024 21.63 مليار	نسبة التغير 8.8%

¹ صافي الربح قبل التغير في القيمة العادلة لأصول العقارية الاستثمارية

² تُعرّف القيمة الإجمالية للأصول بأنها القيمة السوقية العادلة لمحفظة الأصول العقارية التابعة لـ "مساكن دبي ريت"

³ كان يُشار إلى هذا المؤشر سابقاً باسم نسبة القروض إلى القيمة (LTV)

صافي قيمة الأصول	22.05 مليار	19.59 مليار	12.6%
	1.70	1.51	
صافي قيمة الأصول لكل وحدة ⁴			

أبرز النتائج التشغيلية	السنة المالية 2025	السنة المالية 2024	التغير
عدد الوحدات السكنية	35,700	35,700	-
متوسط معدل الإشغال	98.3%	96.7%	1.7 نقطة مئوية
معدل الاحتفاظ بالمستأجرين	87.6%	86.6%	1.0 نقطة مئوية
متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة	53,524	50,315	6.4%
متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجرة	56.5	52.9	6.7%

تعليق على أداء المحفظة:

سجل "مساكن دبي ريت" إيرادات بلغت 1.95 مليار درهم خلال عام 2025، محققاً نمواً سنوياً بنسبة 9.0%، مدعوماً بتحسّن ملحوظ في كفاءة استخدام أصول المحفظة إلى جانب النمو في معدلات الإيجارات. وارتفع متوسط معدل الإشغال بمقدار 1.7 نقطة مئوية ليصل إلى 98.3%، فيما بلغ متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة 53,524 درهماً، وارتفع متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجرة إلى 56.5 درهماً للقدم المربعة. ومع استقرار عدد الوحدات السكنية عند 35,700 وحدة، وثبات إجمالي المساحة القابلة للتأجير إلى حد كبير، يعكس هذا الأداء استمرار الطلب على الوحدات السكنية ذات المواقع المتميزة، إلى جانب إتباع استراتيجية تأجير واضحة وإدارة فعّالة لعمليات التجديد عبر مختلف أصول المحفظة.

وتوسّعت الربحية بوتيرة أسرع من نمو الإيرادات، بما يبرز الاستفادة من الرافعة التشغيلية. فقد ارتفعت الأرباح المعدّلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 15.2% لتصل إلى 1.49 مليار درهم، في حين تحسّن الهامش إلى 76.4% مقارنة بـ 72.3% في العام السابق. ويعود هذا التوسع في الهوامش بشكل رئيسي إلى ارتفاع الدخل الإيجاري وانعكاسه المباشر على الأرباح، مدعوماً باستمرار تحسين الكفاءة التشغيلية عبر المحفظة. كما ارتفع صافي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بنسبة 14.5% ليلبلغ 1.28 مليار درهم، مما يؤكد قوة نمو الأرباح الأساسية.

وارتفعت قيم الأصول تماشياً مع قوة الأداء التشغيلي والأسس الإيجابية للسوق. فقد زادت القيمة الإجمالية للأصول بنسبة 8.8% لتصل إلى 23.54 مليار درهم، فيما ارتفع صافي قيمة الأصول بنسبة 12.6% ليلبلغ 22.05 مليار درهم، مع ارتفاع صافي قيمة الأصول لكل وحدة إلى 1.70 درهم مقارنة بـ 1.51 درهم. ويعكس هذا الارتفاع تحسّن ملف الدخل ومتانة المحفظة الأساسية.

وحافظت الميزانية العمومية على نهجها التحوطي، حيث استقرت نسبة صافي التمويل إلى القيمة عند 2.8%، بما يدعم المرونة المالية واستدامة القدرة التمويلية.

وعلى الصعيد التشغيلي، تحسّن معدل الاحتفاظ بالمستأجرين ليصل إلى 87.6%، مما يدعم وضوح الرؤية بشأن الإيرادات ويحد من التأثيرات التشغيلية المرتبطة بالشواغر. وواصل الأداء قوته عبر مختلف الفئات، حيث بلغ معدل الإشغال 98.4% في فئة المجمعات السكنية الفاخرة، و98.3% في المجمعات السكنية المتكاملة، و99.1% في المجمعات السكنية الاقتصادية، و99.5% في المجمعات السكنية للشركات.

ويعكس أداء الفئات السكنية استمرار الطلب عبر مختلف شرائح المستأجرين، حيث استفادت المجمعات الفاخرة من الإقبال المستمر على الوحدات السكنية عالية الجودة وذات المواقع المتميزة، فيما دعمت المجمعات السكنية المتكاملة تفضيلات السكن

⁴ على أساس 13 مليار وحدة

في الأحياء المتكاملة، واستفادت المجمعات السكنية الاقتصادية من الطلب على خيارات السكن الميسرة، في حين جاء أداء المجمعات السكنية للشركات مدعوماً بنجاح أنشطة التأجير في مواقع إسكان الموظفين الرئيسية.



في هذه المناسبة، قال
نبيل محمد رمضان،
رئيس مجلس إدارة
"مساكن دبي ريت":

"شكّل عام 2025 محطة مفصلية في مسيرة صندوق 'مساكن دبي ريت'، حيث استكملنا بنجاح عملية الطرح العام الأولي وأدرجنا وحدات الصندوق في سوق دبي المالي، لنؤسس منصة استثمارية شفافة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تركز على توليد الدخل وتمكّن المستثمرين من الوصول إلى قطاع تأجير العقارات السكنية في دبي والمشاركة في قصة نمو الإمارة. وخلال العام، حققنا صافي أرباح قياسية بلغت 1.28 مليار درهم، إلى جانب قوة ملحوظة في توليد النقد، مما أتاح لمجلس الإدارة اقتراح توزيع أرباح بقيمة 550 مليون درهم عن النصف الثاني من العام، وبإجمالي توزيعات تبلغ 1.10 مليار درهم لعام 2025.

ونواصل التزامنا بأعلى معايير الحوكمة، والرفع المالي المتحفّظ، والانضباط في تخصيص رأس المال، بما يدعم تحقيق دخل مستدام وتعزيز القيمة طويلة الأجل لحاملي الوحدات".



من جانبه، قال أحمد
السويدي، المدير
العام لشركة دي
اتش ايه ام لإدارة
صناديق الاستثمار
العقاري:

"يعكس أداء 'مساكن دبي ريت' خلال عام 2025 متانة محفظتنا السكنية واسعة النطاق والمدايرة وفق أعلى المعايير الاحترافية، إلى جانب انضباط نموذجنا التشغيلي. فقد حافظنا على معدلات إشغال مرتفعة ومستويات قوية من تجديد العقود، مع الاستفادة من نمو الإيجارات بطريقة مدروسة، مدعومة بإدارة أصول استباقية وتركيز مستمر على رفع الكفاءة التشغيلية وتحسين تحصيل النقد. وبالنظر إلى المستقبل، نمضي قدماً في تنفيذ خطة واضحة تركز على استدامة الأداء على مستوى الأصول، والحفاظ على هيكل مالي متحفّظ، والتقدم في تنفيذ محفظة محددة من الإضافات المستقبلية، تشمل مشاريع 'قرية جبل علي' و'غاردن فيو فيلاز'. وقد صُممت هذه الاستراتيجية لتحقيق دخل مستقر على المدى القريب، إلى جانب نمو قابل للتوسع في التوزيعات وصافي قيمة الأصول على المدى الطويل".

توزيعات الأرباح:

اقترح مجلس إدارة "مساكن دبي ريت" توزيع أرباح بقيمة 550 مليون درهم (4.2 فلس للوحدة) عن النصف الثاني من عام 2025، على أن يتم صرفها في شهر أبريل 2026، وذلك رهناً بموافقة حملة الوحدات خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المقرر عقده في 9 مارس 2026.

كما أُعلن سابقاً، سيؤدي هذا التوزيع إلى رفع إجمالي أول دفعتين من توزيعات الأرباح، في سبتمبر 2025 وأبريل 2026، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 إلى 1.10 مليار درهم (8.5 فلس للوحدة)، بما يعادل عائداً بنسبة 7.7% على سعر الطرح الأولي، ويمثل 86% من إجمالي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة. واعتباراً من عام 2026 فصاعداً، تعتزم "مساكن دبي ريت" توزيع أرباح نصف سنوية بما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وذلك رهناً بموافقة مجلس الإدارة.

نظرة مستقبلية للسوق:

تظل التوقعات المستقبلية لسوق العقارات السكنية في دبي داعمة، مدفوعة بالنمو السكاني القوي، واستمرار الطلب الاستثماري، وبيئة تنظيمية موثوقة.

ومن المتوقع أن تظل ظروف السوق مرنة وقوية خلال عام 2026، مدعومةً بتدفقات استثمارية دولية مستمرة، ومواصلة الاستثمار في البنية التحتية، والتركيز المتواصل على الانضباط المالي عبر القطاع. كما تسهم التحسينات التنظيمية، بما في ذلك مؤشر الإيجارات الذكي التابع لدائرة الأراضي والأموال في دبي، في تعزيز شفافية السوق ودعم نمو إيجاري أكثر استدامة للأصول المدارة باحترافية.

وإلى جانب ذلك، يتمتع "مساكن دبي ريت" برؤية واضحة لمحفظة نمو ملتزم بها، مع خطط لإضافة نحو 276 وحدة سكنية، تشمل مشاريع "قرية جبل علي" و"غاردن فيو فيلاز"، والتي يُتوقع أن تسهم مجتمعة في تحقيق إيرادات إضافية تتراوح بين 70 و80 مليون درهم عند استقرارها الكامل.

وفي ضوء هذه المعطيات، يتمتع "مساكن دبي ريت" بمكانة قوية تتيح له الاستفادة من استمرار الطلب على الإيجارات، من خلال محفظته الواسعة والمدرة للدخل، بما يدعم توزيعات مستقرة ويحقق قيمة طويلة الأجل لحملة الوحدات.

-انتهى-

استفسارات علاقات المستثمرين:

ir@dubaireidential.ae

الاستفسارات الإعلامية:

dubaireidential@brunswickgroup.com

نبذة عن "مساكن دبي ريت":

يعد "مساكن دبي ريت" (سوق دبي المالي: DUBAIRESI) صندوق استثمار عقاري مغلق ومدر للدخل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعد أكبر صندوق استثمار عقاري (من حيث إجمالي قيمة الأصول) مدرجاً في دول مجلس التعاون، والأول من نوعه متخصص في قطاع إدارة وتأجير الأصول السكنية. وتتولى إدارة الصندوق شركة "دي اتش ايه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري".

ومن خلال محفظته السكنية "دي ريزيدنشال ذ.م.م"، يرسخ الصندوق المعايير المرجعية لسوق العقارات السكنية في دبي، إذ يُعد من أكبر مالكي ومشغلي العقارات السكنية في دولة الإمارات. وتضم محفظته 21 مجمعةً متكاملةً وناصباً بالحياة تشمل ما يزيد على 35,700 ألف وحدة سكنية تخدم أكثر من 140 ألف مقيم، وتمتد عبر أربعة قطاعات رئيسية هي: المجمعات السكنية الفاخرة والمجمعات السكنية المتكاملة والمجمعات السكنية الاقتصادية والمجمعات السكنية للشركات.

لمعرفة المزيد عن "مساكن دبي ريت"، يرجى زيارة: <https://dubaireidential.ae/ar/investor-relations/overview>