

بيان حقائق

نبذة عن الصندوق

مساكن دبي ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومدّر للدخل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويُعد أكبر صندوق استثمار عقاري مُدرج في دول مجلس التعاون الخليجي من حيث إجمالي قيمة الأصول. تتم إدارة مساكن دبي ريت من قبل شركة دي إتش إيه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م، وهي شركة متخصصة في إدارة الصناديق ومملوكة بالكامل لمجموعة دبي القابضة.

ومن خلال محفظته، يرشّخ مساكن دبي ريت مكائته كمعيار مرجعي لسوق العقارات السكنية في دبي، حيث يدير واحدة من أكبر محافظ إدارة وتأجير الأصول السكنية المملوكة والمدارة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتضم محفظته 21 مجمعاً سكنياً متكاملًا، تشمل ما يزيد على 35,700 وحدة سكنية تخدم أكثر من 140,000 مقيم، وتتوزع عبر أربع فئات رئيسية: المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات.

مسار النمو

مشاريع قيد الالتزام

قريبة جبل علي: الاستحواذ على 220 وحدة
تاون هاوس مكوّنة من ثلاث وأربع غرف نوم،
ضمن مجمع سكني متكامل ومُصمّم
بعناية.

غاردن فيو فيلاز: توسيع حضورنا في موقع
فاخر على التلال من خلال 56 فيلا مكوّنة من
أربع غرف نوم.

إجمالي عدد الوحدات المتوقع: 276
مساهمة الإيرادات: بين 70 و 80 مليون درهم

سياسة توزيع الأرباح¹

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

وكما 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.

واعتباراً من العام فصاعداً، يعتزم "مساكن دبي ريت" توزيع أرباح نصف سنوية بما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وذلك رهنًا بموافقة مجلس الإدارة.

هيكل ملكية الوحدات

(سوق دبي المالي: DUBAIRESI)

الملكية	مالك الوحدة
شركة دي إتش إيه إم للاستثمارات	85%
الجمهور (المستثمرون)	15%

بيانات الوحدات

رقم التعريف الدولي (ISIN)	AEE01657D252
رمز التداول	DUBAIRESI
القيمة السوقية (بالدرهم) (حتى 31 ديسمبر 2025)	16,120,000,000
القيمة الإجمالية للأصول ²	23.54 مليار درهم (+8.8% مقارنة بالسنة المالية 2024)
صافي قيمة الأصول	22.05 مليار درهم (+12.6% مقارنة بالسنة المالية 2024)
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	1.70 درهم
عدد الوحدات القائمة	13,000,000,000

نسبة التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025
نمو الإيرادات	1.79 مليار درهم	1.95 مليار درهم
الأرباح المعدّلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	1.30 مليار درهم	1.49 مليار درهم
هامش الأرباح المعدّلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	72.3%	76.4%
صافي الأرباح ³	1.12 مليار درهم	1.28 مليار درهم
معدل إشغال المحفظة العقارية	96.7%	98.3%
معدل الاحتفاظ بالمستأجرين	87%	88%
متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة مؤجّرة من المساحة القابلة للتأجير	52.9 درهم	56.5 درهم
نسبة صافي التمويل إلى القيمة ⁴	2.8%	2.8%
	-	-

(1) تخضع جميع توزيعات الأرباح لموافقة مجلس إدارة مساكن دبي ريت، ولأي أحكام وشروط أخرى واردة في نشرة الإصدار الخاصة بدولة الإمارات العربية المتحدة.

(2) تُعرّف القيمة الإجمالية للأصول (GAV) بأنها القيمة السوقية العادية لمحفظة الأصول العقارية التابعة لـ "مساكن دبي ريت".

(3) صافي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

(4) كانت تُعرف سابقاً باسم نسبة القروض إلى القيمة (Loan-to-Value – LTV).