

"مساكن دبي ريت" يحقق نمواً بنسبة 15% في صافي الأرباح¹ خلال النصف الأول من 2026 ويعتمد توزيعات أرباح مرحلية بقيمة 573.2 مليون درهم

أبرز النتائج

- الإيرادات: ارتفعت بنسبة 8.1% على أساس سنوي إلى 1,035.7 مليون درهم.
 - الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك: ارتفعت بنسبة 14.6% إلى 822.6 مليون درهم، وبلغ هامشها 79.4%.
 - صافي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية: نما بنسبة 15.1% على أساس سنوي ليبلغ 716.5 مليون درهم.
 - توزيعات الأرباح: وافق مجلس إدارة "مساكن دبي ريت" على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة 573.2 مليون درهم، بما يعادل 4.4 فلس للوحدة و80% من صافي الأرباح النصف الأول من 2026 قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ويعكس ذلك عائداً سنوياً على توزيعات الأرباح بنسبة 8.0% قياساً إلى سعر الطرح الأولي، و7.1% قياساً إلى سعر الإغلاق في 30 يونيو 2026، على أساس سنوي.
 - متوسط معدل إشغال المحفظة: بلغ 98.6%، بزيادة 0.5 نقطة مئوية على أساس سنوي.
 - نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة: بلغت 94.8%، بزيادة 2.2 نقطة مئوية على أساس سنوي.
 - القيمة الإجمالية للأصول: ارتفعت إلى 25.2 مليار درهم، بزيادة 6.9% بالمقارنة مع 31 ديسمبر 2025، ويعود ذلك أساساً إلى إضافة 276 وحدة سكنية ضمن مجمعي "غاردن فيو فيلاز" و"قرية جبل علي". وباستبعاد هذين الاستحواذين، ارتفعت القيمة الإجمالية للأصول بنحو 1.4% على أساس المقارنة المماثلة.
 - نسبة صافي التمويل إلى القيمة: استقرت عند مستوى منخفض بلغ 6.8%.
- دبي، الإمارات العربية المتحدة، 3 أغسطس 2026: أعلن "مساكن دبي ريت" (سوق دبي المالي: DUBAIRESI)، أكبر صندوق استثمار عقاري مدرج في دول مجلس التعاون الخليجي ("الصندوق")، عن نتائجها المالية لفترة الأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2026 ("النصف الأول 2026"). وحقق الصندوق أداءً مالياً وتشغيلياً قوياً، مدفوعاً بنمو الدخل الإيجاري وارتفاع معدلات الإشغال والانضباط في إدارة التكاليف، مع مواصلة تنفيذ استراتيجية النمو من خلال توسيع المحفظة والإدارة الفعالة للأصول.

¹ قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أبرز النتائج المالية والتشغيلية:

أبرز النتائج المالية	النصف الأول 2026 (درهم إماراتي باستثناء النسب المئوية)	النصف الأول 2025 (درهم إماراتي باستثناء النسب المئوية)	التغير
الإيرادات	1,035.7 مليون	957.8 مليون	+8.1%
الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	822.6 مليون	717.6 مليون	+14.6%
هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	79.4%	74.9%	+4.5 نقطة مئوية
صافي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	716.5 مليون	622.3 مليون	+15.1%
نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة	94.8%	92.6%	+2.2 نقطة مئوية
نسبة صافي التمويل إلى القيمة ²	6.8%	3.3%	+3.5 نقطة مئوية
أبرز النتائج التشغيلية	النصف الأول 2026	النصف الأول 2025	التغير
القيمة الإجمالية للأصول ³	25.2 مليار	23.5 مليار	+6.9%
صافي قيمة الأصول	22.6 مليار	22.0 مليار	+2.4%
صافي قيمة الأصول لكل وحدة ⁴	1.74	1.70	
عدد الوحدات السكنية	35,976	35,701	+0.8%

2 يُشار إلى هذا المؤشر سابقاً باسم نسبة القروض إلى القيمة (LTV).

3 تُعزف القيمة الإجمالية للأصول بأنها القيمة السوقية العادلة لمحفظة "مسكن دبي ريت" العقارية كما في 30 يونيو 2026.

4 على أساس 13 مليار وحدة.

متوسط معدل إشغال المحفظة ⁵	98.6%	98.1%	+0.5 نقطة مئوية
معدل الاحتفاظ بالمستأجرين ⁶	94.1%	93.8%	+0.3 نقطة مئوية
متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة (درهم)	56,638	52,594	+7.7%
متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجرة (درهم لكل قدم مربعة) ⁷	59.7	55.5	+7.5%

تعليق على أداء المحفظة:

ارتفعت إيرادات "مساكن دبي ريت" بنسبة 8.1% على أساس سنوي إلى 1,035.7 مليون درهم خلال النصف الأول من 2026، بالمقارنة مع 957.8 مليون درهم في الفترة نفسها من 2025، مدفوعةً بشكل رئيسي بارتفاع معدلات الإيجار عبر مختلف أصول المحفظة والتحسين المستمر في مستويات الإشغال. كما ارتفع متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجرة بنسبة 7.5% على أساس سنوي إلى 59.7 درهماً للقدم المربعة، وبلغ متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة 56,638 درهماً، ما يمثل ارتفاعاً ملموساً بالمقارنة مع 52,594 درهماً في النصف الأول من 2025. ويعكس هذا الأداء قدرة الصندوق على تحقيق زيادات إيجارية إيجابية عبر محفظته العقارية، مدعوماً باستمرار الطلب على المجمعات السكنية عالية الجودة والمدايرة وفق أعلى المعايير الاحترافية في دبي.

واصلت محفظة الصندوق تسجيل مستويات إشغال استثنائية خلال الفترة، إذ ارتفع متوسط معدل الإشغال إلى 98.6% خلال النصف الأول من 2026، بالمقارنة مع 98.1% في النصف الأول من 2025. كما تحسن معدل الاحتفاظ بالمستأجرين إلى 94.1%، بالمقارنة مع 93.8% في الفترة نفسها من العام السابق. وأسهمت الزيادة في الإيجارات المحققة وتحسن مستويات الإشغال وارتفاع معدل الاحتفاظ بالمستأجرين في دعم نمو الدخل الإيجاري المتكرر، مما عزز مرونة التدفقات النقدية للصندوق وانتظامها ووضوح مسارها.

وشهدت ربحية الصندوق نمواً قوياً، بما يعكس كفاءة منصة التأجير السكني واسعة النطاق التابعة لـ "مساكن دبي ريت". فقد ارتفعت الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 14.6% على أساس سنوي إلى 822.6 مليون درهم، كما اتسع هامشها إلى 79.4% بالمقارنة مع 74.9% في النصف الأول من 2025. ويُعزى هذا التحسن في الهامش إلى كفاءة تحويل الزيادة في الدخل الإيجاري إلى أرباح، والانضباط في إدارة التكاليف، والاستفادة من حجم المحفظة وتنوعها.

ونما صافي الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بنسبة 15.1% على أساس سنوي إلى 716.5 مليون درهم. وتجاوز هذا النمو معدل ارتفاع الإيرادات، مما يبرز قدرة الصندوق على زيادة أرباحه بمعدلات تفوق نمو

5 يُعرّف بأنه عدد الوحدات المؤجرة خلال الفترة مقسوماً على عدد الوحدات المتاحة للتأجير خلال الفترة.

6 يُعرّف بأنه النسبة المئوية لإجمالي المستأجرين الذين جددوا عقود إيجارهم خلال الفترة.

7 تُعرّف بأنها إيرادات السنوية المُعاد احتسابها للفترة مقسوماً على المساحة المرتبطة بالوحدات المؤجرة ويقصد بالمساحة القابلة للتأجير إجمالي المساحة المخصصة للتأجير.

إيراداته. كما ارتفعت نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة إلى 94.8%، بالمقارنة مع 92.6% في النصف الأول من 2025، مما يؤكد قدرة المحفظة على توليد النقد وكفاءة النموذج التشغيلي للصندوق.

وارتفعت قيم الأصول خلال الفترة، مدعومةً بتحسّن قدرتها على توليد الدخل، والنمو المستهدف للمحفظة، والارتفاع الإيجابي في تقييمات الأصول. وارتفعت القيمة الإجمالية للأصول بنسبة 6.9% لتصل إلى 25.2 مليار درهم كما في 30 يونيو 2026، ويعود ذلك أساساً إلى إضافة 56 فيلا ضمن مجمّع "غاردن فيو فيلاز" والاستحواذ على 220 وحدة ضمن مجمّع "قرية جبل علي" السكني. وعلى أساس المقارنة المماثلة، ارتفعت القيمة الإجمالية للأصول بنسبة 1.4%. فيما ارتفع صافي قيمة الأصول إلى 22.6 مليار درهم. كما ارتفع صافي قيمة الأصول لكل وحدة إلى 1.74 درهم، بالمقارنة مع 1.70 درهم في 31 ديسمبر 2025.

وبقيت نسبة صافي التمويل إلى القيمة عند مستوى منخفض بلغ 6.8%، مما يعزز متانة الميزانية العمومية ويوفر مرونة مالية لدعم فرص النمو المستقبلية المعززة للقيمة. ويُعزى ارتفاع هذه النسبة بمقدار 3.5 نقطة مئوية مقارنةً بالنصف الأول من عام 2025 بصورة رئيسية إلى استكمال عمليتي الاستحواذ خلال الفترة.

"تعكس نتائج "مسكن دبي ريت" خلال النصف الأول من عام 2026 جودة محفظتنا العقارية وعمق الطلب على مجمعاتنا السكنية، كما تؤكد فاعلية نهجنا المنضبط في تنفيذ استراتيجيتنا. فقد حققنا نمواً قوياً في صافي الأرباح، وحافظنا على مستويات إشغال مرتفعة، وواصلنا تنمية الدخل الإيجاري عبر واحدة من أكبر محافظ التأجير السكني وأكثرها تنوعاً في دبي.



**وفي هذه المناسبة، قال
أحمد السويدي،
المدير العام لشركة "دي
اتش ايه ام لإدارة صناديق
الاستثمار العقاري":**

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، سنواصل إدارة محفظتنا بكفاءة والتركيز على تعزيز القيمة من خلال الإدارة الفاعلة للأصول، إلى جانب تقييم المزيد من الفرص الواعدة ضمن مشاريع دبي القابضة ودبي القابضة لإدارة الأصول. وسيبقى تركيزنا منصباً على الاستفادة من مقومات هذه المنصة السكنية المتميزة لتحقيق دخل مستقر وخلق قيمة طويلة الأجل لحملة الوحدات."

توزيعات الأرباح:

وافق مجلس إدارة "مسكن دبي ريت" على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة 573.2 مليون درهم، بما يعادل 0.044 درهم أو 4.4 فلس للوحدة. ويمثل التوزيع 80% من صافي أرباح النصف الأول من 2026 قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ويعكس ذلك عائداً سنوياً على توزيعات الأرباح بنسبة 8.0% قياساً إلى سعر الطرح الأولي، و7.1% قياساً إلى سعر الإغلاق في 30 يونيو 2026، على أساس سنوي.

نظرة مستقبلية للسوق:

أظهر سوق العقارات السكنية في دبي مرونة رغم التطورات الإقليمية الأخيرة، إذ ظلت مستويات الإشغال ونشاط التأجير والطلب الأساسي تعكس جميعها قوة الأسس الاقتصادية والسكانية التي تقوم عليها الإمارة.

وتستند قدرة "مساكن دبي ريت" على الاستفادة من هذه المقومات إلى حجم محفظته وتنوعها من حيث الفئات السعرية، إلى جانب تركيزه على جودة الأصول والمرافق وتجربة المقيمين عبر مجمعاته السكنية. ويواصل الصندوق التركيز على الحفاظ على مستويات إشغال مرتفعة، وتعزيز معدل الاحتفاظ بالمستأجرين، وتحسين الكفاءة التشغيلية عبر مجمعاته السكنية، مع مواصلة تنفيذ استراتيجية نموه من خلال التوسع المنضبط للمحفظة.

هذا وقد تقدّم "مساكن دبي ريت" بعروض اهتمام بهدف الاستحواذ على ثلاثة مشاريع سكنية متوسطة الأجل تضم 448 وحدة سكنية ضمن فئة المجمعات السكنية الفاخرة، و107 وحدات ضمن فئة المجمعات السكنية المتكاملة، رهناً باتمام التعاقد النهائي.

-انتهى-

استفسارات علاقات المستثمرين

ir@dubairesidential.ae

الاستفسارات الإعلامية

dubairesidential@brunswickgroup.com

نبذة عن "مساكن دبي ريت":

يعد "مساكن دبي ريت" (سوق دبي المالي: DUBAIRESI) أكبر صندوق استثمار عقاري مدرج في دول مجلس التعاون الخليجي، وهو صندوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تديره شركة "دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري"، ويضم محفظة واسعة ومتنوعة من الأصول السكنية التي يتولى إدارتها وتأجيرها في دبي.

ومن خلال محفظته السكنية عالية الجودة، يرسخ الصندوق المعايير المرجعية لسوق العقارات السكنية في دبي، إذ يدير واحدة من أكبر محافظ التأجير السكني المملوكة والمدارة في دولة الإمارات. وتضم محفظته 22 مجمعاً متكاملًا تشمل أكثر من 35,900 وحدة سكنية تخدم ما يزيد على 146 ألف مقيم. وتتوزع هذه الأصول على 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://dubairesidential.ae/ar/investor-relations/overview>