

التقرير السنوي | 2025

عام مفصلي

ترسيخ الأسس لبناء قيمة مستدامة

مساكن
دبي
ريت

المحتويات

04	01.	نظرة عامة
06		لمحة سريعة
08		محفظتنا
11		نظرة عامة على الأعمال
14		أبرز المؤشرات المالية
17		أبرز محطات العام
18		مسيرتنا
20	02.	التقرير الاستراتيجي
22		كلمة رئيس مجلس الإدارة
24		كلمة المدير العام
28		استراتيجيتنا
34		نظرة عامة على السوق
38		المزايا الاستثمارية
40	03.	إدارة المخاطر
46	04.	الأداء المالي
48		بيان نائب الرئيس للشؤون المالية
50		مراجعة الأداء المالي
61		مؤشرات الأداء الرئيسية
64	05.	الحوكمة
76	06.	الحوكمة البيئية والمجتمعية والمؤسسية
104	07.	البيانات المالية الموحدة



نظرة عامة

لمحة سريعة

محفظتنا

نظرة عامة على الأعمال

أبرز المؤشرات المالية

أبرز محطات العام

مسيرتنا

لمحة سريعة

مملوكة لشركة دبي القابضة.

وباعتباره أكبر صندوق استثمار عقاري مُدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، يدير محفظة متنوعة تضم **21 مجمعاً سكنياً** تشمل أكثر من **35,700 وحدة سكنية**، وتخدم ما يزيد على 140,000 مقيم عبر مجموعة من الفئات السعرية. كما يعد الصندوق الاستثماري العقاري الوحيد المتخصص في قطاع إدارة وتأجير الأصول السكنية.

وبالاستفادة من منظومة دبي القابضة الأوسع، تبلغ القيمة الإجمالية لأصول مساكن دبي ريت **23.5 مليار درهم إماراتي**، متجاوزة القيمة الإجمالية للمجموعة لأصول صناديق الاستثمار العقاري الخمسة الكبرى المدرجة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. علاوة على ذلك، يساهم الانتشار الاستراتيجي لمحفظة مساكن دبي ريت عبر المراكز السكنية الرئيسية في دبي في الحد من الانكشاف على موقع واحد أو فئة واحدة من السكان، مما يعزز مرونة المحفظة ويحافظ على معدلات إشغال مستقرة.

يُعدّ مساكن دبي ريت صندوق استثمار عقاري مغلق ومدر للدخل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو من أكبر مالكي ومشغلي العقارات السكنية في دبي. ويتولى إدارة مساكن دبي ريت شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م (مدير الصندوق)، وهي شركة متخصصة في إدارة الصناديق ومملوكة بالكامل لشركة دبي القابضة.

21
مجمع سكني

35.7
ألف وحدة

140
ألف ساكن

23.5
مليار إجمالي قيمة الأصول

مساكن دبي ذ.م.م

يمتلك مساكن دبي ريت شركة مساكن دبي ذ.م.م ("مساكن دبي")، التي تُعد من الأسماء الرائدة في سوق إدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي، حيث تدير واحدة من أكبر وأكثر المحافظ تنوعاً في المدينة.

مجال عملنا

يستثمر مساكن دبي ريت في المجمعات السكنية المُدرّجة للدخل في مختلف أنحاء دبي، ويتولى تملكها وإدارتها باحترافية وفق أفضل الممارسات المعتمدة في القطاع.

وتشمل محفظة الصندوق أربع فئات رئيسية صُممت كل منها لتلبية احتياجات شريحة واسعة ومتنوعة من المقيمين.

- فئة المجمعات السكنية الفاخرة** تضم أصولاً سكنية راقية في مواقع استراتيجية متميزة مثل بلوواترز ريزيدنسز، وسيتي ووك ريزيدنسز، وند الشبا فيلاز، والتي تشتهر بأسلوب الحياة النابض الذي توفره وبمرفقها وخدماتها عالية الجودة.

- فئة المجمعات السكنية المتكاملة** تخدم العائلات ذات الدخل المتوسط إلى المرتفع، وتضم مجمعات سكنية مسوّرة وغنية بالمرفق، مثل شروق، وغروب، وغاردن فيو فيلاز، ومجمع ليان.

- أما فئة المجمعات السكنية الاقتصادية، فتوفر خيارات سكنية عالية الجودة وملائمة من حيث التكلفة للمقيمين ذوي الميزانية المحدودة، في مناطق مثل مجمع الخيل غيت السكني وعدة مبان في إنترناشيونال سيتي.

- إضافة إلى ذلك، تقدم فئة المجمعات السكنية للشركات والتي تقدم مرافق سكنية مصممة خصيصاً لتلبية الاحتياجات السكنية لموظفي الشركات والقطاعات الصناعية.

وتعكس هذه الفئات مجتمعة النهج الشامل الذي يتبناه مساكن دبي ريت في مجال إدارة وتأجير الأصول السكنية، مجتمعة النهج الشامل الذي يتبعه الصندوق في إدارة وتأجير الأصول السكنية، بما يواكب تنوع قاعدة السكان في دبي ونموها المتسارع. **ومن خلال الإدارة النشطة للأصول، و تعزيز الكفاءة التشغيلية، واعتماد نهج يضع المقيمين في صميم أولوياته، يواصل مساكن دبي ريت تحقيق أداء مرن ومستدام، وتقديم قيمة طويلة الأجل ومستقرة لحملة الوحدات.**

محفظتنا

يدير مساكن دبي ريت واحدة من أكبر وأكثر المحافظ السكنية تنوعاً في دبي ، حيث يضم مجموعة واسعة من المجمعات السكنية المختارة بعناية. ويسهم الصندوق في تعزيز مكانة المدينة كأحد أكثر الوجهات ملائمة للعيش في العالم، عبر توفير مجمعات سكنية عالية الجودة تلبي الاحتياجات المتنوعة للمقيمين.

من الشقق الفاخرة المطلة على الواجهات المائية، إلى المنازل العائلية المصممة لتوفير بيئات معيشية مريحة، يقدم الصندوق تجارب سكنية مصممة خصيصاً للأفراد والعائلات والعملاء من الشركات، مما يرسخ مكانته كخيار مفضل للباحثين عن أسلوب حياة مجتمعي متميز في دبي.

وتغطي محفظة مساكن دبي ريت نطاقاً واسعاً من الفئات السعرية ضمن أربع فئات رئيسية:

المجمعات السكنية الفاخرة

1. بلوواترز ريزيدنسز
2. سيتي ووك ريزيدنسز
3. ند الشبا فيلاز

المجمعات السكنية المتكاملة

4. ذا غاردنز
5. غروب
6. شروق
7. غاردن فيو فيلاز
8. غاردن أبارتمنتس
9. رمرام
10. بيتي فيلاز (فلل البرشاء)
11. لنيان
12. ميدان ريزيدنس 1
13. ميدان هايتس
14. دبي وورف
15. منازل الخور
16. غروب سكوير
17. بدره

المجمعات السكنية الاقتصادية

18. الخيل غيت
19. إنترناشيونال سيتي

المجمعات السكنية للشركات

20. نزل
21. القوز



نظرة عامة عن الأعمال

قطاعات أعمالنا

تضم محفظة "مساكن دبي ريت" 21 مجمعاً سكنياً مخططاً بعناية وأكثر من 35,700 وحدة سكنية، لتلبية احتياجات شريحة واسعة من المقيمين بدءاً من الأفراد الباحثين عن أسلوب حياة فاخر وصولاً إلى عملاء سكن الشركات

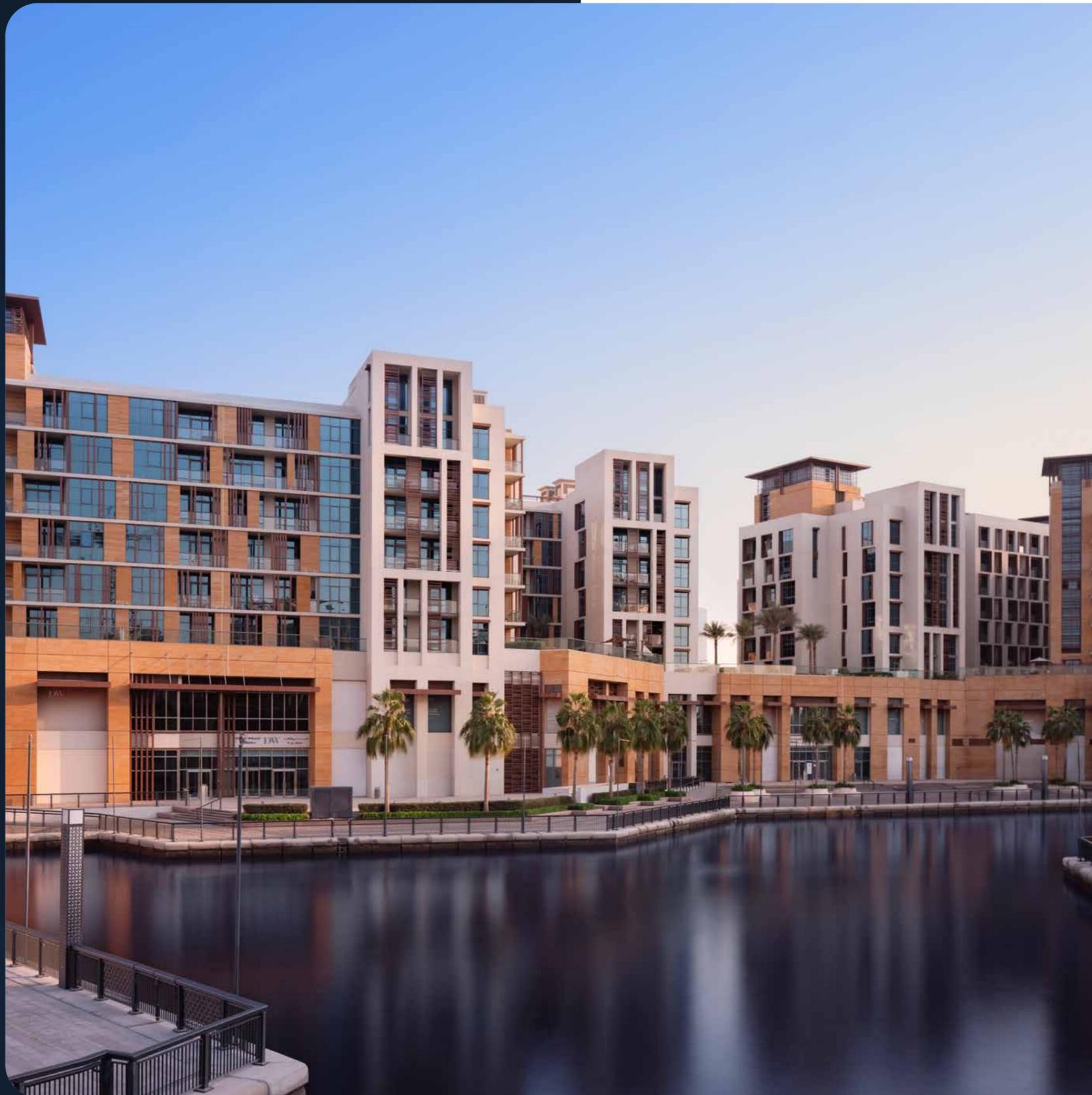
القطاع	الوصف
المجمعات السكنية الفاخرة	مساكن راقية في أبرز مواقع دبي، تتميز بمرافق فاخرة وتصاميم عصرية وتجارب معيشية حصرية تلائم تطلعات المقيمين الباحثين عن أسلوب حياة متميز.
المجمعات السكنية المتكاملة	مجمعات سكنية عائلية مزودة بمرافق متكاملة مثل المدارس والحدائق ومراكز التسوق، ما يخلق أحياء نابضة بالحياة تعزز الترابط الاجتماعي وتوفر بيئة مستقرة وأمنة للعائلات.
المجمعات السكنية الاقتصادية	خيارات سكنية تلبي احتياجات شريحة الدخل المتوسط، مع ضمان مستويات جودة عالية وتكلفة معقولة.
المجمعات السكنية للشركات	وحدات مرنة ومتكاملة الخدمات مخصصة للمهنيين والشركات، تقع بالقرب من المراكز التجارية ومناطق الأعمال، بما يدعم سهولة التنقل واستقرار القوى العاملة.
مساحات التجزئة والخدمات المساندة	تكمل المحفظة السكنية هذه الفئة التي تضم وحدات تجارية خدمية في الطوابق الأرضية داخل المجمعات الرئيسية، لتلبية الاحتياجات اليومية للمقيمين وتعزيز سهولة الحياة اليومية.

فئات سكنية متنوعة تدعم النمو المستدام والقيمة طويلة الأجل

يُضطلع "مساكن دبي ريت" بدور محوري في تلبية الاحتياجات السكنية المتنامية والمتنوعة في دبي، مستنداً إلى محفظة واسعة تشمل المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات، إضافة إلى فئة متكاملة من "مساحات التجزئة والخدمات المساندة" التي تركز على تلبية الاحتياجات اليومية للمقيمين. هذا التنوع يمكن الصندوق من خدمة شريحة واسعة من الفئات الاجتماعية والاقتصادية، مع تحقيق دخل مستقر وقيمة مستدامة طويلة الأجل لحاملي الوحدات.

وبالاستناد إلى هذه المنصة المتنوعة، يتبنى الصندوق نهجاً نشطاً في إدارة الأصول، بهدف إلى تعزيز الأداء التشغيلي وتحقيق الاستقرار عبر مختلف المجمعات السكنية ضمن محفظته الواسعة. وتشرف فرق التشغيل المتخصصة لدى مدير الصندوق على إدارة كل مجمع سكني وفق منهجية تركز على تحقيق القيمة، وتعظيم التدفقات النقدية، وتعزيز التفاعل مع المقيمين، وإدارة المخاطر بكفاءة.

كما يعمل فريق تطوير الأعمال على استقطاب مستأجرين جدد، وبناء علاقات قوية مع الشركات، وإدارة شبكة الوسطاء، في حين تتولى فرق التأجير تنفيذ الصفقات والتفاوض عليها بكفاءة عالية، وتتكامل هذه المنظومة مع جهود فرق إدارة العقارات، التي تضمن الحفاظ على أعلى معايير الخدمة، وتوفير تجربة سلسة ومتجانسة للمقيمين عبر مختلف نقاط التواصل، مع سرعة الاستجابة لأي ملاحظات أو احتياجات.

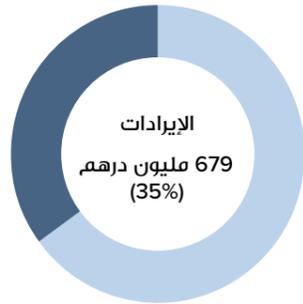


في هذه الفئة، يُقصد بالتجزئة الوحدات التجارية الخدمية (Convenience Retail) الواقعة ضمن المباني والمجمعات السكنية التابعة لمحفظة مساكن دبي ريت، ويُشار إلى هذه الفئة في القوائم المالية للصندوق تحت بند "أخرى".

المجمعات السكنية الاقتصادية

نظرة عامة

سكن اقتصادي ذو قيمة وسهول الوصول.



99.1% متوسط الإشغال

16,258 الوحدات السكنية

13,932 إجمالي المساحة القابلة للتأجير

AED 520m (77%) نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

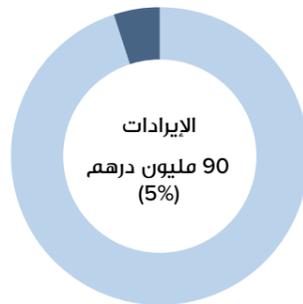
تضم هذه الفئة شققاً سكنية مباشرة التكلفة ضمن مجمعات متعددة الوحدات، حيث تبدأ الإيجارات السنوية الحالية للمستأجرين الأفراد من 21,000 درهم إماراتي للاستوديو. وتشمل هذه الفئة اثنين من المجمعات السكنية ضمن محافظة مسكن دبي ريت: إنترناشيونال سيتي (International City) والخيل غيت (Al Khail Gate). وتضم هذه الفئة 16,258 وحدة سكنية، وقد ساهمت بنسبة 35% من إيرادات الصندوق و46% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تضم هذه الفئة شققاً سكنية مباشرة التكلفة ضمن مجمعات متعددة الوحدات، حيث تبدأ الإيجارات السنوية الحالية للمستأجرين الأفراد من 21,000 درهم إماراتي للاستوديو. وتشمل هذه الفئة اثنين من المجمعات السكنية ضمن محافظة مسكن دبي ريت: إنترناشيونال سيتي (International City) والخيل غيت (Al Khail Gate). وتضم هذه الفئة 16,258 وحدة سكنية، وقد ساهمت بنسبة 35% من إيرادات الصندوق و46% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

المجمعات السكنية للشركات

نظرة عامة

عقارات مصممة خصيصاً لموظفي الشركات والمؤسسات الصناعية.



99.5% متوسط الإشغال

5,050 الوحدات السكنية

865 إجمالي المساحة القابلة للتأجير

AED 51m (56%) نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

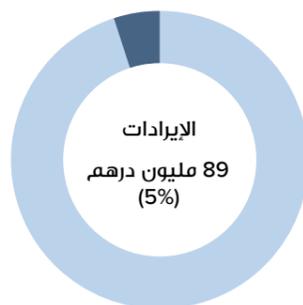
وتشمل هذه الفئة 5,050 وحدة سكنية، وقد ساهمت بنسبة 5% من إيرادات الصندوق و14% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تضم هذه الفئة مسكن مخصصة للشركات بنظام السكن الجماعي (Dormitory-Style Housing)، حيث تبدأ الإيجارات السنوية الحالية من 10,000 درهم إماراتي للوحدة.

مساحات التجزئة والخدمات المساندة

نظرة عامة

مساحات تجارية ضمن محافظة المشاريع السكنية.



88.4% متوسط الإشغال

- الوحدات السكنية

1,166 إجمالي المساحة القابلة للتأجير

AED 63m (70%) نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

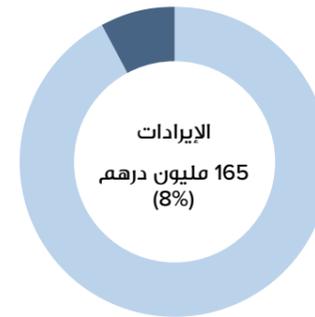
وشقوق. وتشكل هذه المساحات التجارية طبقة خدمة أساسية داخل المجمعات، إذ تضم متاجر بقالة وصيدليات ومقاهي وخدمات يومية أخرى تلبية احتياجات المقيمين على مسافة قريبة من منازلهم، وتحسين تجربة السكن بشكل عام.

تتكون هذه الفئة بشكل أساسي من وحدات تجزئة خدمة (Convenience Retail) موزعة ضمن عدد من المجمعات السكنية الرئيسية في محافظة الصندوق، وتتركز بشكل أساسي ضمن مجمعات إنترناشيونال سيتي، وغاردن فيو للشقق، وميدان هايتس، وسيتي ووك، وميدان ريزيدنس 1، وبلوواترز، وليان،

المجمعات السكنية الفاخرة

نظرة عامة

مشاريع تطويرية فاخرة في مواقع مميزة وهجته عصرية، تقدم مرافق وخدمات فائقة الجودة.



98.4% متوسط الإشغال

746 الوحدات السكنية

2,138 إجمالي المساحة القابلة للتأجير

AED 135m (82%) نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

أكثر المواقع المرغوبة في دبي، وقد استفادت من النمو القوي الذي يشهده سوق العقارات السكنية الفاخرة في الإمارة. ويضم هذا القطاع 746 وحدة سكنية، وساهم بنسبة 8% من إيرادات مسكن دبي ريت وبنسبة 2% من إجمالي عدد الوحدات السكنية ضمن محافظته، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

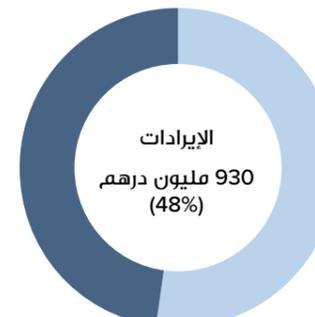
تضم هذه الفئة شققاً سكنية فاخرة ومتعددة الوحدات، إلى جانب فلل ومنازل تاون هاوس مستقلة، حيث تبدأ الإيجارات السنوية الحالية للمستأجرين الأفراد من 150,000 درهم إماراتي لشقة من غرفة نوم واحدة، وتصل إلى 265,000 درهم إماراتي لفلا مكوّنة من أربع غرف نوم.

وتقع المجمعات السكنية البارزة ضمن هذه الفئة — مثل سيتي ووك ريزيدنسز وبلوواترز ريزيدنسز وند الشبا فيلاز — في

المجمعات السكنية المتكاملة

نظرة عامة

مجمعات سكنية مناسبة للعائلات، تضم مراكز تجارية محلية متخصصة ومرافق ترفيهية/رياضية.



98.3% متوسط الإشغال

13,646 الوحدات السكنية

17,591 إجمالي المساحة القابلة للتأجير

AED 725m (78%) نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

وتشمل هذه الفئة ثلاثاً من المجمعات الرئيسية الخمسة ضمن محافظة مسكن دبي ريت: شروق وغروب وذا غاردنز. وتضم هذه الفئة 13,646 وحدة سكنية، وقد ساهمت بنسبة 48% من إيرادات الصندوق و38% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تضم هذه الفئة شققاً سكنية متوسطة وفوق المتوسطة، إلى جانب منازل مستقلة وفلل ومنازل تاون هاوس، حيث تبدأ الإيجارات السنوية الحالية للمستأجرين الأفراد من 40,000 درهم إماراتي للاستوديو، وتصل إلى 90,000 درهم إماراتي لمنزل تاون هاوس مكوّن من غرفتي نوم.

ملخص المحفظة والأداء المالي

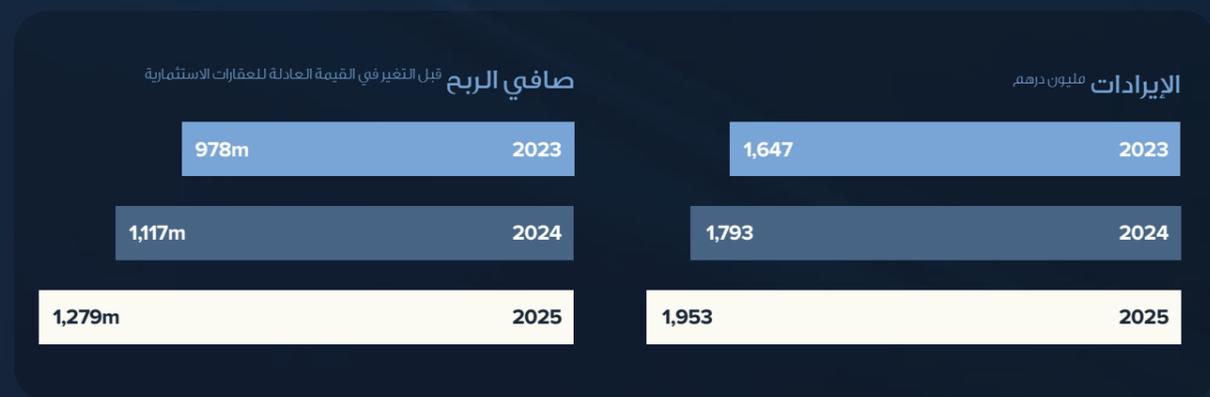
في عام 2025، حافظنا على مستويات إشغال تُعد من بين الأعلى في القطاع، حيث بلغت 98.3%، مدعومة بارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين ونشاط قوي في عمليات التأجير عبر مختلف مجتمعاتنا السكنية.

الوحدة	مجمعات سكنية فاخرة	مجمعات سكنية متكاملة	مجمعات سكنية اقتصادية	مجمعات سكنية للشركات	مساحات التجزئة والخدمات المساندة
الإيرادات	165	930	679	90	89
الحصة (%)	8.4%	47.6%	34.7%	4.6%	4.6%
نمو الإيرادات على أساس سنوي	13.9%	8.8%	8.3%	10.5%	5.7%
الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم) ١	135	725	520	51	63
نسبة الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	82%	78%	77%	56%	70%
متوسط معدل الإشغال ٢	98.4%	98.3%	99.1%	99.5%	88.4%

في هذه الفئة، يُقصد بالتجزئة الوحدات التجارية الخدمية (Convenience Retail) الواقعة ضمن المباني والمجمعات السكنية التابعة لمحفظة مساكن دبي ريت. ويُشار إلى هذه الفئة في القوائم المالية للصندوق تحت بند "أخرى".

ملخص المحفظة والأداء المالي

البند	الوحدة	2023	2024	2025	النمو
نتائج مالية					
الإيرادات	مليون درهم	1,647	1,793	1,953	9%
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	مليون درهم	1,151	1,296	1,492	14%
هامش الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	%	69.9%	72.3%	76.4%	4%
صافي الربح قبل التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	مليون درهم	978	1,117	1,279	14%
القيمة الإجمالية للأصول	مليون درهم	19,679	21,633	23,538	9%
نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة	%	84.6%	89.6%	93.5%	—
الأداء التشغيلي					
عدد الوحدات السكنية	عدد	35,483	35,700	35,700	0%
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	قدم مربعة	35,340,318	35,681,667	35,692,629	0%
متوسط الإشغال	%	95.1%	96.7%	98.3%	2%
متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة	درهم سنوياً	46,765	50,315	53,524	7%
متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة مؤجرة	درهم / قدم مربعة / سنوياً	49.2	52.9	56.5	7%
معدل الاحتفاظ بالمستأجرين	%	80.4%	86.6%	87.6%	1%
نسبة التحصيل	%	98.7%	99.6%	99.6%	0%



98.3%

متوسط الإشغال

87.6%

معدل الاحتفاظ

35.7 مليون قدم مربعة

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

+35,700

الوحدات السكنية

88.4%

مساحات التجزئة والخدمات المساندة

99.5%

مجمعات سكنية للشركات

99.1%

مجمعات سكنية اقتصادية

98.3%

مجمعات سكنية متكاملة

98.4%

مجمعات سكنية فاخرة

أبرز محطات العام

في عام 2025، ركز مساكين دبي ريت على تعزيز الكفاءة التشغيلية، من خلال تحسين أداء محفظته المتنوعة التي تضم أكثر من 35,700 وحدة سكنية موزعة على 21 مجتمعاً سكنياً، مع الارتقاء بتجربة المقيمين ودفع مبادرات النمو الاستراتيجي، بما ينسجم مع رؤية دبي للتنمية الحضرية المستدامة.

تنوع المحفظة



تكوين المحفظة حسب حصة الإيرادات: 48% للمجتمعات السكنية المتكاملة، و35% للمجتمعات السكنية الاقتصادية، و8% للمجتمعات السكنية الفاخرة، و5% للمجتمعات السكنية للشركات.

محفظة مشاريع النمو



محفظة نمو مدعومة بمشاريع ملتزم بتنفيذها، تشمل غاردين فيو فيلاز (توسيع سكني مع إضافة وحدات جديدة ضمن مجمع راق على تلال مرتفعة) وقريّة جبل علي (مجمع تاون هاوس حديث)، بما يضيف 276 وحدة سكنية إلى المحفظة.

الإدراج في سوق دبي المالي



بدء تداول وحدات الصندوق في سوق دبي المالي تحت الرمز "DUBAIRESI"، ورقم التعريف الدولي للأوراق المالية .ISIN: AEE01657D252

الالتزام بأحكام الشريعة والحوكمة المؤسسية



الالتزام الكامل بأحكام الشريعة الإسلامية، وتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، بدعم من لجنة رقابة شرعية متخصصة.

تسجيل معدلات إشغال قوية



معدلات الإشغال المسجلة: 98.4% في المجتمعات السكنية الفاخرة، و98.3% في المجتمعات السكنية المتكاملة، و99.1% في المجتمعات السكنية الاقتصادية، و99.5% في إسكان موظفي الشركات، و88.4% في فئة التجزئة والخدمات المساندة

أبرز المؤشرات المالية



93.5%

زيادة قدرها 3.8 نقاط مئوية مقارنة بالسنة المالية 2024
نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة



1,953 مليون درهم

زيادة بنسبة 9% على أساس سنوي نمو الإيرادات



23.5 مليار درهم

زيادة بنسبة 8.8% على أساس سنوي مقارنة بالسنة المالية 2024
نمو إجمالي قيمة الأصول



1,492 مليون درهم

زيادة بنسبة 15.2% على أساس سنوي الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك



2.8%

مدعومة بسيولة نقدية تبلغ نحو 3,007 مليون درهم
نسبة صافي التمويل إلى القيمة

(تشمل 2,070 مليون درهم تسهيلات غير مسحوبة و937 مليون درهم نقدًا وارصدة مصرفية)



1,279 مليون درهم

زيادة بنسبة 14.5% على أساس سنوي صافي الأرباح قبل التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية



1,100 مليون درهم

بما يعادل 8.5 فلساً للوحدة
توزيعات الأرباح السنوية الكاملة



98.3%

زيادة قدرها 1.7 نقطة مئوية مقارنة بالسنة المالية 2024 متوسط معدل إشغال المحفظة



مسيرتنا

05.

ومنذ انطلاقه، ركز الصندوق على التميز التشغيلي، وتحسين أداء المحفظة، ودفع مبادرات النمو الاستراتيجي، ما عزز مكانته كمنصة استثمارية مرنة وقادرة على الاستفادة من الزخم المستمر في سوق العقارات بدبي.

03.

طرح الاكتتاب العام بسعر الحد الأعلى للنطاق السعري، ونجح في جمع 2,145 مليون درهم إماراتي، محققاً قيمة سوقية بلغت 14.3 مليار درهم إماراتي، وقد شهد الطرح طلباً قوياً أدى إلى تغطية الاكتتاب بنحو 26 مرة.

01.

تم تأسيس مساكن دبي ريت كصندوق استثمار عقاري مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، في خطوة مفصالية تعكس تطور أسواق رأس المال في دبي.



04.

يحظى الصندوق بدعم دبي القابضة لإدارة الأصول بصفتها مالكا استراتيجيا غير مباشر للحصة الأكبر من الوحدات، بما يتماشى مع رؤية دولة الإمارات ودبي للتنوع الاقتصادي. ويوفر الإدراج للمستثمرين فرصة الوصول إلى أصول سكنية عالية الجودة ومدرة للدخل، دون التعقيدات المرتبطة بالتملك المباشر للعقار.

مدير الصندوق

تتخذ الشركة من دبي مقراً لها، وهي مملوكة بالكامل لمجموعة دبي القابضة، المجموعة الاستثمارية العالمية الرائدة التي تدعم مسيرة النمو في دبي من خلال محفظة متنوعة تشمل العقارات والضيافة والترفيه وعدداً من القطاعات الاستراتيجية الأخرى. وتحمل الشركة ترخيصاً من هيئة سوق المال، وتخضع لإشرافها التنظيمي والرقابي..

02.

تم إدراج الصندوق في سوق دبي المالي بتاريخ 28 مايو 2025، ليصبح أكبر وأول صندوق استثمار عقاري مدرج في دول مجلس التعاون الخليجي يركز حصرياً على إدارة وتأجير الأصول السكنية.



التقرير الاستراتيجي

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة المدير العام

استراتيجيتنا

نظرة عامة على السوق

المزايا الاستثمارية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

عام مفصلي من الإنجاز والالتزام



شكّل عام 2025 محطة مفصلية في مسيرة مسكن دبي ريت. فقد رسخ إدراج الصندوق بنجاح في سوق دبي المالي خلال شهر مايو الماضي مكانته كأول صندوق استثمار عقاري مدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي يركز حصريًا على إدارة و تأجير الأصول السكنية، وواحد من أكبر الصناديق من نوعه في المنطقة. وقد عكس الطرح العام الأولي، الذي تمت تغطيته بمعدل 26 مرة وجمع 2.145 مليار درهم إماراتي، ثقة المستثمرين القوية باستراتيجيتنا، وهيكلنا المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، والقيمة طويلة الأجل الجاذبة لسوق التأجير السكني في دبي. كما أدى الطلب الذي تجاوز 56 مليار درهم إماراتي إلى زيادة حجم الطرح من 12.5% إلى 15% من إجمالي الوحدات المصدرة، بما يؤكد قوة وعمق اهتمام المستثمرين. للتكاليف.

تحقيق دخل مرن وأسس تشغيلية قوية

حتى 31 ديسمبر 2025، سجل الصندوق إيرادات بقيمة 1.953 مليار درهم إماراتي، وصافي ربح قبل التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بلغ 1.279 مليار درهم، مدعومًا بمعدلات إشغال مرتفعة باستمرار، واحتفاظ قوي بالمستأجرين، وإدارة منضبطة للتكاليف.

وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة 550 مليون درهم. عن النصف الأول من عام 2025، تم توزيعها في سبتمبر 2025، وبلغت نسبة العائد 7.7% استنادًا على أساس سنوي محسوب وفق سعر الطرح العام الأولي.

وتماشياً مع التوجيهات السابقة، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية مرحلية ثانية بقيمة 550 مليون درهم إماراتي. على أن يتم توزيعها في أبريل 2026، رهنا بموافقة حملة الوحدات في الجمعية العمومية السنوية المقرر عقدها بتاريخ 9 مارس 2026. وبذلك، سيصل إجمالي توزيعات الأرباح عن السنة المالية 2025 إلى 1.1 مليار درهم إماراتي.

يظل مركزنا المالي قويًا، مع هيكل رأسمالي متوازن وسهولة مريحة، وهوامش أرباح معذلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك تبلغ نحو 76.4%. بما يعكس

كفاءة تشغيلية رائدة على مستوى قطاع العقارات الإقليمي. وبفضل هذه الأسس المتينة، يتمتع الصندوق بمكانة قوية تمكنه من الحفاظ على دخل متكرر ومستدام، وتمويل فرص النمو المستقبلية بثقة. واعتبارًا من عام 2026، وهنأ بالحصول على الموافقات التنظيمية، ما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغييرات في القيمة العادلة للعقار الاستثماري، من خلال توزيعات نصف سنوية، بما يوفر وضوحًا واستقرارًا لحملة الوحدات.

الحوكمة والامتثال لأحكام

الشريعة والمسؤولية طويلة الأجل

تظل الحوكمة الرشيدة ركيزة أساسية للحفاظ على ثقة المستثمرين على المدى الطويل. يعمل مسكن دبي ريت في إطار حوكمة واضح ومنضبط، يشمل إشراف مجلس إدارة ذي خبرة، ولجنة استثمار، ولجنة رقابة شرعية متخصصة، وتلتزم جميع الاستثمارات بأحكام الشريعة الإسلامية، كما يتم التعامل مع أي دخل غير متوافق مع الشريعة وفقًا لمعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ويظل هذا الالتزام بالنزاهة والشفافية محورًا أساسيًا لمسؤولياتنا الإشرافية.

تنفيذ استراتيجية مُو منضبطة ومتنوعة

يظل حجم المحفظة وتنوعها ووضوح مسار نموها عناصر محورية في استراتيجيتنا طويلة الأجل. يعزز خط صفقات الاستحواذ المنضبط، والمدعوم بإبداء اهتمام بجمعيات سكنية عالية الجودة ضمن منظومة دبي القابضة. قدرة الصندوق على تحقيق نمو مستدام، في الدخل على المدى المتوسط والطويل. ويشمل ذلك 390 وحدة تاون هاوس من المسوّر في مجمع دبي للعلوم، و107 وحدات سكنية جديدة بتصاميم وتوزيعات متنوعة في مجمع "دبي وورف" السكني، إضافة إلى 58 فيلا فاخرة ضمن مجمع "ذا إيكرز" في منطقة دبي لاند.

وتعزز هذه الفرص مجتمعة قدرة الصندوق على تحقيق نمو مستدام في الدخل على المدى المتوسط والطويل، من خلال توسيع قاعدته السكنية بأصول عالية الجودة ومدرة للإيرادات.

خلال عام 2025، ركّزنا على رفع كفاءة الأصول القائمة وتعظيم أداؤها، بالتوازي مع إحراز تقدم في تنفيذ محفظة مشاريع ملتزم بها تضيف قيمة ملموسة. وتشمل هذه المشاريع اتفاقيات شراء مستقبلية مع "دبي القابضة لإدارة الأصول"، تتضمن 56 فيلا في "غاردن فيو فيلاز" و220 وحدة تاون هاوس في "قوية جبل علي"، على أن يتم تسليها عام 2026 بما يسهم في توسيع نطاق المجمعات السكنية ودعم نمو الدخل المتكرر.

وبالإضافة إلى المشاريع الملتزم بها، يواصل الصندوق تقييم فرص انتقائية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. بما في ذلك أصول الجهة الراعية المتاحة بموجب حق العرض الأول وفق اتفاقية العلاقة مع شركة "دبي القابضة لإدارة الأصول"، مستفيدًا في الوقت ذاته من القدرات الواسعة لمجموعة دبي القابضة في قطاع العقارات، بما يضمن توافق أي استثمار جديد مع معاييرنا الاستثمارية المنضبطة. ويركز نهج تخصيص رأس المال لدينا على تحقيق دخل مستدام، وتعزيز قوة الميزانية العمومية، وتحقيق عوائد كلية طويلة الأجل لحملة الوحدات.

أسس سوقية تعزز الثقة طويلة الأجل

يرتكز سوق العقارات السكنية في دبي على أسس اقتصادية وديموغرافية قوية، تشمل النمو السكاني، وتنوع الاقتصاد، وزيادة تكوين الأسر، وإطار سياسات داعم للنمو. كما توفر المبادرات الحكومية، مثل أجندة دبي الاقتصادية D33، وسياسات الإقامة التقدمية، ومخطط دبي الحضري 2040، في توفير قاعدة راسخة لاستدامة الطلب على الإيجارات عبر مختلف الفئات السكنية. وتدعم هذه العوامل مجتمعة مستويات إشغال مرتفعة، وتوليد دخل مستقر، وتوسّعًا مستدامًا للمحفظة.

وبصفتنا من أكبر ملاك الأصول السكنية في دبي، يؤدي الصندوق دورًا مهمًا في دعم هذه الرؤية الحضرية والاقتصادية الشاملة. وتسهم مجتمعاتنا السكنية في تحقيق طموح المدينة في توفير أحياء نابضة بالحياة ومتراصة، قادرة على استقطاب السكان والشركات والمواهب والاحتفاظ بهم.

نظرة مستقبلية

وبينما نمضي قدمًا نحو عام 2026 وما بعده، يظل مجلس الإدارة واثقًا من قدرة الصندوق على تحقيق دخل مستقر، ونمو منضبط، وخلق قيمة طويلة الأجل. وترتكز استراتيجيتنا على توظيف رأس المال بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتعزيز الكفاءة التشغيلية لدعم مرونة الهوامش، والحفاظ على قدرة مستدامة على توزيع الأرباح، واعتماد نهج متوازن لنمو الإيجارات مع مراعاة القدرة الاستيعابية للمقيمين. وبدعم من دبي القابضة ودبي القابضة لإدارة الأصول، يتمتع الصندوق بموقع قوي يؤهله للاستفادة من استمرار توسع دبي وتعاضم قوة سوق التأجير السكني فيها.

كلمة شكر وتقدير

بالنيابة عن مجلس الإدارة، أتقدم بالشكر إلى حملة الوحدات على ثقتهم، وإلى مدير الصندوق ولجنة الاستثمار التابعة له على إشرافهم المنضبط، وحوكمتهم القوية، والتزامهم بتحقيق قيمة طويلة الأجل لحملة الوحدات. كما نشكر توجيهات هيئة سوق المال وسوق دبي المالي خلال عامنا الأول كشركة مدرجة. ونقدر كذلك الدور المستمر للجنة الرقابة الشرعية، وهم: الشيخ الدكتور محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، والدكتور محمد علي القرني، والدكتور سالم آل علي، في ضمان التزامنا بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع أنشطتنا.

ومعًا، نتطلع إلى المستقبل بخطة واثقة، وبالتزام مشترك بتقديم قيمة مستدامة وطويلة الأجل لجميع حملة وحداتنا، من خلال تخصيص منضبط لرأس المال، وتميز تشغيلي، والالتزام الصارم بأحكام الشريعة الإسلامية، والاستمرار في الارتقاء بتجربة المعيشة لمقيميننا، بما يدعم طموحات دبي الأوسع للنمو والازدهار.

نبيل محمد رمضان الأحمد

رئيس مجلس الإدارة
مسكن دبي ريت

كلمة المدير العام

مرحلة جديدة في أسواق الأسهم العقارية: صندوق استثمار عقاري متخصص بطابع مختلف



شكّل العام الأول لإدراج "مساكن دبي ريت" محطة رئيسية في مسيرته، حيث أثبت نموذج أعمال مرناً، ومعدلات إشغال مرتفعة، وتعزيز مستويات الاحتفاظ بالمستأجرين، وتحقيق تدفقات دخل مستقرة، مستنداً في ذلك إلى ديناميكية سوق الإيجارات في دبي وزخم النمو السكاني الذي يواصل تعزيز قوة الطلب السكني في الإمارة."

ويمثّل "مساكن دبي ريت" منصة سكنية مبتكرة ومقومات متميزة، إذ يتيح للمستثمرين الانخراط في مسيرة النمو المتسارع للقطاع العقاري في دبي دون الحاجة إلى امتلاك أصول مادية بشكل مباشر، مع الإسهام في الوقت ذاته في تعميق أسواق رأس المال في الإمارة وتعزيز تطورها على المدى الطويل.

عامٌ استثنائيٌ بمعاييره وتحولاته

شكّل العام محل التقرير أول عام كامل بعد الطرح العام الأولي لـ"مساكن دبي ريت"، وقد رشّح مكانة الصندوق كركيزة مؤسسية رئيسية في سوق التأجير السكني في دبي. ورغم التغيرات المتسارعة في البيئة الاقتصادية، حافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة ونسب احتفاظ قوية بالمستأجرين، وترسيخ منظومة متقدمة من ممارسات الحوكمة وإدارة المخاطر والإفصاح المتوافقة مع معايير الشركات المدرجة.

الوفاء بالتزامات الطرح

منذ لحظة الإدراج، ظل "مساكن دبي ريت" ملتزماً بالوفاء بتعهداته الجوهرية التي أعلنها خلال الطرح العام الأولي، وهي: تحقيق دخل مستقر، وتعزيز كفاءة العمليات، وإدارة منضبطة للميزانية العمومية، ووضع مسار واضح للنمو المستدام. وقد جاءت نتائج أول فترة مالية بعد الإدراج انعكاساً مباشراً لهذه الالتزامات، إذ حافظ الصندوق على محفظة شبيهة مكتملة الإشغال، وسجل مستويات قوية في تحصيل الإيجارات، وحقق تدفقات نقدية مستقرة ومتكررة مكنته من تنفيذ توزيعات منتظمة لحملة الوحدات، بما يتوافق تماماً مع أنظمة صناديق الاستثمار العقاري في دولة الإمارات.

لمحة عن المحفظة وقوة الأداء التشغيلي

يتمحور "مساكن دبي ريت" حملة الوحدات إمكانية الوصول إلى محفظة سكنية واسعة ومتنوعة تُعد من الأكبر على مستوى المنطقة. فالصندوق يدير اليوم منصة تأجير سكني رائدة تضم أكثر من 35,700 وحدة سكنية موزعة على 21 مجمعاً سكنياً يحتضن ما يزيد على 140,000 مقيم. ويمتد هذا الحجم التشغيلي عبر مختلف شرائح سوق الإيجارات في دبي، بدءاً من السكن الحضري الفاخر، مروراً بالمجتمعات العائلية والمساكن ذات القيمة المناسبة، وصولاً إلى مساكن الشركات المصممة خصيصاً. وبهذا التنوع، يشكل الصندوق منصة استثمارية شاملة تعكس الطلب السكني على مستوى المدينة.

على الصعيد التشغيلي، اتسم العام بأداء راسخ تجلّى في معدلات إشغال مرتفعة، وتحصيل قوي للإيجارات، ومستويات متقدمة للاحتفاظ بالمستأجرين عبر مختلف أصول المحفظة، مدعوماً بقيمة عقارية تنافسية، ومجمعات سكنية تُدار وتُصان بكفاءة عالية، ونهج ثابت يضع جودة الخدمات في صدارة الأولويات.

تعزيز المجتمعات والارتقاء

بتجربة المقيمين

شهد العام تقدماً ملحوظاً في تنفيذ برنامج تطوير شامل يستهدف رفع جودة المجتمعات السكنية، وتحسين أعمال الصيانة، وتعزيز كفاءة العمليات عبر مبادرات رقمية متقدمة تستند إلى أفضل الممارسات. وشملت هذه المبادرات تنفيذ أعمال تجديد في أصول مختارة، وتطبيق مشاريع لتحسين كفاءة الطاقة، وتعزيز المرافق، وإطلاق قنوات رقمية لخدمات التأجير والدفع وطلبات الصيانة. وقد أثمرت هذه المبادرات مجتمعة نتائج واضحة تمثلت في تطوير وحدات ومجمعات محددة، تسريع وتيرة الاستجابة، ورفع مستويات رضا المقيمين، وتحسين معدلات تجديد العقود. وأسهمت هذه المبادرات في تقليص أوقات الاستجابة، ورفع مستويات الرضا، وتحسين معدلات تجديد العقود، ما دعم استقرار الدخل المتكرر.

الأداء المالي والانضباط التشغيلي

عكس الأداء المالي مزيجاً من الحجم التشغيلي، وارتفاع نسب الإشغال، والانضباط في إدارة التكاليف. فقد استفادت الإيرادات والدخل المتكرر من معدلات الإشغال المرتفعة ومن النمو المستمر في الإيجارات — وهو توجه واضح في سوق الإيجارات السكنية في دبي — في حين أسهم التركيز على كفاءة العمليات في صون الهوامش التشغيلية وسط بيئة اقتصادية متغيرة. كما عززت سياسة المديونية المتحفظة وإدارة السيولة المدروسة مرونة الميزانية العمومية، وأتاحت للصندوق القدرة على تمويل خطط النمو العضوية المستقبلية واغتنام فرص التوسع غير العضوية ذات القيمة المضافة.

قيمة استثمارية متفردة

للمستثمرين

ارتكز جانب كبير من نجاح إدراج "مساكن دبي ريت" في سوق دبي المالي على الطبيعة المتخصصة للصندوق، الذي يوفر وسيلة فريدة للوصول إلى سوق العقارات السكنية في دبي عبر محفظة واسعة ومتنوعة من الأصول المدرة للدخل، دون الحاجة إلى تحمل أعباء الملكية المباشرة أو استثمارات رأس المال الثقيلة أو مخاطر التركيز المرتبطة بالتملك الفردي للعقار.

وبصفته الصندوق الاستثماري العقاري المتخصص الأكبر والمدرج من نوعه في المنطقة، يجمع "مساكن دبي ريت" بين مستويات السيولة التي تتيحها الأدوات الاستثمارية المتداولة وخصائص الدخل المنتظم المشابهة للسندات، مستنداً إلى إطار تنظيمي متين يضمن توزيعات مستقرة ويوفر نموذجاً استثمارياً قائماً على عوائد نقدية طويلة الأجل ومستدامة.

لا يمثل هذا الصندوق طرحاً عقاريّاً تقليديّاً، بل منصة استثمارية متخصصة تتيح المشاركة في نمو دبي العمراني والديموغرافي المتسارع عبر كيان واحد قابل للتوسع. ويستند هذا النموذج إلى أصول سكنية حقيقية ومدرة للدخل، تُدار باحترافية وتوفّر قاعدة مستقرة لتحقيق عوائد مستدامة على المدى الطويل.



الإسهام في مسيرة النمو المتواصلة لدبي

يلعب الصندوق دوراً محورياً في دعم طموح دبي لترسيخ مكانتها مركزاً عالمياً للمواهب والاستثمار والابتكار، عبر توفير وحدات سكنية عالية الجودة تُدار باحتراف وعلى نطاق واسع. وبذلك، يسهم "مسكن دبي ريت" في تعزيز التنوع الاقتصادي، ودعم مرونة سوق العمل، وترسيخ جاذبية الإمارة كواحدة من أكثر المدن ملاءمة للعيش، إلى جانب دوره في استقطاب رأس المال المؤسسي إلى القطاع السكني وتوسيع نطاق المنتجات الاستثمارية المتداولة في أسواق الأسهم.

كما يسهم نموذج "مسكن دبي ريت" في توسيع قاعدة المنتجات المُدرجة المتاحة أمام المستثمرين الإقليميين والدوليين على حد سواء، بما يعزز ثراء المشهد الاستثماري في دبي ويدعم مكانتها المتنامية كمركز رائد لأسواق رأس المال.

الاستراتيجية وركائز النمو وتحقيق القيمة

بينما يواصل "مسكن دبي ريت" دوره في إثراء منظومة أسواق رأس المال في دبي، تركز استراتيجيته الاستثمارية على ركيزتين متكاملتين و هما النمو العضوي من خلال تنمية الإيرادات ضمن المحفظة القائمة، إلى جانب التحسين المستمر للكفاءة التشغيلية، وأيضاً النمو غير العضوي عبر الاستحواذ الانتقائي على مشاريع سكنية جديدة تتماشى مع تركيز الصندوق وملف المخاطر والعائد المستهدف.

فعلى صعيد النمو العضوي، يركز الصندوق على إعادة تسعير الإيجارات وفق مستويات السوق، والاستفادة من فرص مواءمة العقود مع الأسعار السائدة، وتطوير المرافق والمجمعات، وتنفيذ مشاريع لرفع كفاءة الطاقة، وتعزيز التحول الرقمي، بما يدعم الهوامش ويحد من فترات الشغور.

ما في ما يتعلق بالنمو غير العضوي، فيعتزم الصندوق اتباع نهج منضبط في تنفيذ استحوادات تحقق قيمة مضافة، وتنسجم مع طبيعته السكنية المتخصصة ومعايير المخاطر والعائد المعتمدة.

كما يسهم نموذج "مسكن دبي ريت" في توسيع قاعدة المنتجات المُدرجة المتاحة أمام المستثمرين الإقليميين والدوليين على حد سواء، بما يعزز ثراء المشهد الاستثماري في دبي ويدعم مكانتها المتنامية كمركز رائد لأسواق رأس المال".

توقعات السوق في دبي ومكانة الصندوق

تظل النظرة المستقبلية طويلة المدى لسوق الإيجارات السكنية في دبي إيجابية وواعدة، إذ يستمر السوق في الاستفادة من قوة النمو السكاني، واتساع قاعدة فرص العمل، واستمرار الطلب المحلي والدولي على السكن عالي الجودة.

مع تجاوز عدد سكان دبي أربعة ملايين نسمة، واستمرار التوقعات بنمو إضافي خلال السنوات المقبلة، يتعزز الطلب سنوياً على عشرات الآلاف من الوحدات السكنية، يتركز جانب كبير منها في قطاع الإيجارات. ورغم أن نمو الإيجارات يميل اليوم إلى الاعتدال مقارنة بالارتفاعات الالفة في السنوات الماضية نتيجة دخول معروض جديد إلى السوق، فإن القطاع يشهد مرحلة أكثر توازناً ونضجاً، تتسم بتنوع أكبر في الخيارات وأولوية واضحة للمجمعات السكنية ذات المواقع الاستراتيجية والإدارة المؤسسية المحترفة.

وفي ضوء ذلك، يتوقع أن يظل الطلب على الوحدات السكنية المُدارة باحتراف وتوفر جودة معيشية عالية، خاصة في المواقع التي تتمتع بترباط عمراني متميز، ومرافق متكاملة، ونهج إداري قائم على جودة الخدمة. ويمتلك "مسكن دبي ريت" موقعاً متقدماً للاستفادة من هذه التوجهات، مستنداً إلى حجم محفظته، وانتشاره المتنوع عبر مختلف الفئات السكنية، وتركيزه على عقود التأجير متوسطة وطويلة الأجل، حيث تمنحه هذه المقومات مرونة في مواجهة الدورات الاقتصادية المختلفة، مع القدرة على تحقيق نمو مستدام في الدخل على المدى الطويل.

الحوكمة والرقابة الشرعية وتعزيز العائد طويل الأجل

تشكل الحوكمة الرصينة محوراً أساسياً في نموذج عمل "مسكن دبي ريت"، حيث يتولى الإشراف على أعماله مجلس إدارة متمرس، ولجنة استثمار متخصصة، وفريق إداري مكّرس، ولجنة رقابة شرعية مستقلة، بما يضمن، الالتزام الكامل بالمتطلبات التنظيمية والشرعية، وإدارة المخاطر بمنهجية فعّالة، وتحقيق التوازن بين مصالح حملة الوحدات والمقيمين وسائر الأطراف المعنية.

ويعزز التكامل بين تنوع الأصول، وارتفاع معدلات الإشغال، وقوة الاحتفاظ بالمستأجرين، إلى جانب نهج المديونية المتحفّظ، قدرة الصندوق على تحقيق عوائد مستدامة وطويلة الأجل. وانطلاقاً من هذا الأساس المتين، يتمكن "مسكن دبي ريت" من توفير تدفقات دخل مستقرة للمستثمرين مع الإبقاء على فرص نمو رأس المال، تماشياً مع مسار نضوج سوق الإيجارات السكنية في دبي وتطوره المستمر.

التزام راسخ تجاه جميع الأطراف المعنية

لم تكن هذه الإنجازات لتتحقق لولا ثقة حملة الوحدات، وولاء المقيمين، ودعم الشركاء والجهات التنظيمية. ويجدد فريق الإدارة التزامه بالحفاظ على أعلى معايير الخدمة والحوكمة والأداء، فيما يواصل "مسكن دبي ريت" مسيرته نحو مرحلة جديدة من النمو، ويعزز حضوره بوصفه عنصراً محورياً في مشهد التأجير السكني وأسواق رأس المال في دبي.

أحمد السويدي

المدير العام
شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

استراتيجيتنا

نلتزم بتطوير مجتمعات سكنية تُثري تجارب المعيشة، وتعزز مستويات الرفاه وجودة الحياة.

نُعدّ مسكن دبي ريت أحد أبرز المُلاك المؤسسيين للأصول السكنية في دبي، حيث يقدم مجموعة متنوعة من المجتمعات السكنية التي تُدار باحترافية عالية، وتوفّر هذه المجتمعات للمقيمين ما يلي:

توفر هذه المجتمعات السكنية للمقيمين:

مواقع استراتيجية تتيح سهولة الوصول إلى الخدمات الأساسية، والمدارس، ومرافق الرعاية الصحية، ومراكز التسوق	مرافق وخدمات مجتمعية مخصصة ضمن بيئات سكنية مسوّرة وأمنة	مجموعة واسعة ومتنوعة من الخيارات السكنية التي تستهدف شرائح متعددة من المقيمين وفئات سعرية مختلفة
فعاليات وأنشطة مجتمعية مستمرة تسهم في تعزيز التفاعل والانتماء	مزايا حصرية مخصصة للمقيمين فقط، وبرامج ولاء تعزز تجربة المعيشة	إدارة عقارية موحّدة وفعّالة عبر جميع المجتمعات السكنية
تطبيق استراتيجيات فعّالة لإدارة الأصول تهدف إلى رفع معدلات الإشغال وتعزيز الهوامش التشغيلية من خلال تحقيق وفورات في التكاليف.	الاستثمار المستمر في أعمال الصيانة والتحسينات الرأسمالية للحفاظ على مكانة ريادية في السوق.	

تركّز استراتيجية مسكن دبي ريت على إدارة وتشغيل محفظة متنوعة من المجتمعات السكنية ذات المواقع الاستراتيجية في مختلف أنحاء دبي، بما يضمن توليد دخل مستقر وتحقيق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة

وتشمل محفظتنا مجموعة متنوعة من الأصول السكنية، بما في ذلك الفلل، والشقق السكنية، ووحدات التاون هاوس، والمشاريع متعددة الاستخدامات، موزعة عبر عدة فئات سعرية رئيسية تشمل المجتمعات السكنية الفاخرة، والمجتمعات السكنية المتكاملة، والمجتمعات السكنية الاقتصادية، والمجتمعات السكنية للشركات. ولتحقيق قيمة مستدامة لحملة الوحدات والحفاظ على مكانتنا كأحد أبرز المُلاك المؤسسيين في السوق، اعتمدنا استراتيجية نمو متوازنة تجمع بين النمو العضوي والنمو غير العضوي.

إمكانيات النمو العضوي

01

هامش متاح لرفع الإيجارات

إمكانية زيادة الإيجارات عند إبرام عقود جديدة وعند تجديد العقود القائمة، وذلك ضمن الأطر التنظيمية المعتمدة ووفقاً لإرشادات مؤسسة التنظيم العقاري (RERA).

02

تحسين أداء الأصول القائمة

الشروع في استثمارات معزّزة للقيمة من خلال تطوير الأصول وإعادة تموضعها بهدف دعم نمو الإيجارات، وهو ما يتجلى في برنامج التجديد المرحلي الذي تم إطلاقه في ذا غاردنز وغاردن فيو فيلاز.

ذا غاردنز: يهدف البرنامج إلى تنفيذ عملية تجديد شاملة لمجمع ذا غاردنز السكني. وحتى تاريخه، تم بنجاح تحديث 28 مبنى تضم وحدات بغرفة نوم واحدة وغرفتي نوم، حيث حققت المرحلة الأخيرة زيادات في الإيجارات بنحو 24% مقارنة بالوحدات المماثلة غير المجددة والمؤجرة حالياً ضمن المجمع. وفي عام 2026، يخضع 12 مبنى تضم وحدات بثلاث غرف نوم لأعمال التجديد، مع التخطيط لتجديد مبانٍ إضافية في مراحل لاحقة. وقد أعيدت تسمية المباني المجددة تحت مسمى غاردن فيو للشقق، بما يمنح هذه المباني هوية جديدة بعد التجديد.

غاردن فيو فيلاز: يهدف البرنامج إلى تنفيذ عملية تجديد شاملة لمجمع غاردن فيو فيلاز السكني المسوّر. وحتى تاريخه، تم تجديد 23 فيلا، وحققت هذه الوحدات إيجارات أعلى بنحو 12.5% مقارنة بالفلل غير المجددة. وفي عام 2026، تخضع 38 فيلا إضافية لأعمال التجديد، مع التخطيط لتجديد وحدات إضافية في مراحل لاحقة.

تطبيق استراتيجيات فعّالة لإدارة الأصول تهدف إلى رفع معدلات الإشغال وتعزيز الهوامش التشغيلية من خلال تحقيق وفورات في التكاليف.

الاستثمار المستمر في أعمال الصيانة والتحسينات الرأسمالية للحفاظ على مكانة ريادية في السوق.

إمكانيات النمو غير العضوي

01

النمو ضمن المشاريع الرئيسية المخططة لدي القابضة

سيستفيد مسكن دبي ريت ("الصندوق") من استمرار نمو الطلب على الوحدات السكنية المدفوع بالتوسع السكاني المتوقع، مع مواصلة أداء دوره المحوري في تلبية احتياجات الإسكان المتغيرة في دبي.

الاستحواذ على أصول سكنية مُنشأة لغرض التأجير تم تطويرها ضمن محفظة الأراضي التابعة لـ دبي القابضة. وفي عام 2026، من المتوقع أن يستحوذ الصندوق من "دبي القابضة لإدارة الأصول" على ما يلي:

• 56 فيلا جديدة مكوّنة من أربع غرف نوم، تم تطويرها ضمن مجمع غاردن فيو فيلاز السكني الراقبي والمسور، والذي يضم 285 وحدة.

• مجموعة من 220 وحدة تاون هاوس ضمن مجمع قرية جبل علي السكني الجديد من الفئة المتميزة.

• سيواصل مسكن دبي ريت التركيز الفجوة السوقية المتمثلة في المجتمعات السكنية المُدارة باحتراف من قبل مالك واحد، سواء كانت شققاً أو فللاً أو منازل تاون هاوس، بما يعزز الجودة التشغيلية واستقرار تجربة المقيمين.

02

الاستحواذ على أصول من أطراف ثالثة

• سيقوم مسكن دبي ريت بتقييم فرص الاستحواذ المحتملة على أصول سكنية مملوكة لأطراف ثالثة، شريطة توافرها مع استراتيجية الصندوق واستيفائها لمعايير الاستثمار المعتمدة.

كما سيستكشف الصندوق شراكات استراتيجية مع قطاعات اقتصادية نامية لتطوير عروض سكنية مصممة حسب الطلب

تحسين أداء الأصول القائمة



23 فيلا

23 فيلا ضمن مجمع غاردن فيو فيلاز غاردن فيو فيلاز، وحققت هذه الوحدات إيجارات أعلى بنحو 12.5% مقارنة بالفلل غير المجددة.



28 مبنى

28 مبنى ضمن مجمع ذا غاردنز السكني تم بنجاح تحديث

الركائز الاستراتيجية

ترتكز استراتيجية مسكن دبي ريت على أربعة ركائز استراتيجية رئيسية تشكل الأساس الدافع لنمو الصندوق ونجاحه في سوق العقارات السكنية الديناميكي في دبي.

01

يركز الصندوق على تحسين أداء الأصول القائمة من خلال إدارة محفظته بشكل استباقي، وذلك عبر أنشطة التأجير النشطة وتسويق الوحدات الشاغرة، وإعادة تسعير عقود الإيجار، وتنفيذ برامج صيانة منتظمة، وتجديد الأصول، بما يسهم في الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة، وتوليد دخل مستقر، وتعزيز القدرة التنافسية.

02

يولي الصندوق أولوية لبناء علاقة قوية مع العملاء من خلال توفير خيارات سكنية عالية الجودة، وتعزيز العروض المجتمعية، وإطلاق مبادرات رقمية تهدف إلى تحسين تجربة المقيمين، إلى جانب ترسيخ علاقات طويلة الأمد قائمة على الثقة، بما يدعم الحفاظ على معدلات احتفاظ مرتفعة.

03

يسعى الصندوق إلى تنمية قاعدة عملائه من خلال استهداف شرائح سوقية متنوعة ضمن عروضه السكنية الاقتصادية والمتوسطة والفاخرة، مع الاستفادة من اتجاهات السوق، والنمو السكاني المتواصل في دبي، والتوسع الاقتصادي، لاستقطاب مستأجرين جدد والاحتفاظ بالمقيمين الحاليين.

04

يعمل الصندوق على تطوير أصول سكنية فنشأة لغرض التأجير ضمن مخططات تطويرية متكاملة، بهدف إنشاء مجمعات سكنية ملائمة للعائلات، تضم بنية تحتية حديثة، ومساحات خضراء، ومرافق متنوعة مثل مراكز التسوق والمنشآت الرياضية.

تنفيذ الاستراتيجية



تطوير مجمعات سكنية متميزة للعائلات

قرية جبل علي

تمثل قرية جبل علي توسعًا مهمًا لمحفظتنا من المساكن المستقلة، من خلال الاستحواذ على مجموعة تضم 220 تاون هاوس ضمن مجمع سكني مسور مخطط بعناية. ويأتي هذا الاستحواذ انسجامًا مع التزامنا بتوفير مجتمعات عائلية فريدة باحتراف، تقدم أسلوب حياة متكاملًا ومستدامًا.

ويقع المشروع في موقع استراتيجي بالقرب من ابن بطوطة مول وشارع الشيخ زايد، ما يجمع بين سهولة الوصول إلى المرافق الحضرية وهدوء البيئة السكنية، ضمن إطار غني بالمساحات الخضراء والمرافق المجتمعية الراقية

أبرز ملامح المشروع:

- 220 تاون هاوس فإخرا من ثلاث وأربع غرف نوم، بتصاميم رحية تلائم احتياجات العائلات.
- مجموعة شاملة من المرافق المجتمعية، تشمل مرافق ترفيهية، ومساحات خضراء، ومساحات داخلية مُنسقة
- إدارة عقارية وحوكمة بمعايير مؤسسية تضمن مستويات خدمة متسقة عبر جميع أرجاء المجمع

المبررات الاستراتيجية:

يعزز الاستحواذ على قرية جبل علي حضور الصندوق في أحد الممرات السكنية ذات الطلب المرتفع، ويدعم قدرتنا على توفير مجتمعات عائلية مستقلة تُدار من قبل مالك واحد باحترافية عالية. كما يتيح لنا توسيع نطاق الأصول المطورة لغرض التأجير، وتنويع مصادر الدخل، ودمج مجموعة كبيرة من منازل التاون هاوس ضمن محفظتنا.

ويسهم هذا التوسع في دعم نمو مستدام طويل الأجل، من خلال تعزيز وجودنا في حي ناضج ومتربط، يحظى بجاذبية واسعة لدى مختلف شرائح المقيمين.

توسعة فئة المجمعات السكنية المتكاملة

غاردن فيو فيلاز

يُعد غاردين فيو فيلاز مجمعًا سكنيًا يقع على تلال هادئة، يضم فللاً ومنازل تاون هاوس من ثلاث وأربع غرف نوم، تتميز بتصاميم عصرية وحدائق خاصة، مع توفر مساح في عدد من الوحدات.. ويعكس المشروع طابعًا معماريًا شرفيًا كلاسيكيًا يمنحه هوية متفردة، فيما يوفر بيئة عائلية هادئة تدعم أسلوب حياة متوازن. ويضم المجمع مرافق حصرية، ومركزًا مجتمعيًا متكاملًا، إلى جانب إدارة احترافية في الموقع، بما يضمن تجربة سكنية مريحة ومستقرة تعزز جودة الحياة للمقيمين.

أبرز ملامح المشروع:

- 56 وحدة تاون هاوس جديدة شبه منفصلة مكونة من أربع غرف نوم، ضمن مجمع سكني مسور، لتضاف إلى 285 وحدة قائمة مملوكة حاليًا لمساكن دبي ريت
- منازل مصممة بعناية توفر مساحات معيشة رحية وعملية تلبى احتياجات العائلات
- سهولة الوصول إلى مجموعة متكاملة من المرافق المجتمعية إلى جانب مساحات خارجية منسقة بعناية تعزز جودة الحياة اليومية.

المبررات الاستراتيجية:

تستند هذه الوحدات الجديدة إلى النجاح الذي حققه مشروع «غاردين فيو فيلاز»، وتسهم في توسيع عروضنا ضمن هذا المجتمع المخطط بعناية. ويستهدف المشروع شريحة المستأجرين الباحثين عن نمط معيشة الفلل مع إدارة عقارية احترافية وموثوقة، ومن المتوقع أن يدعم تحقيق عوائد مستقرة ومستدامة لحملة الوحدات على المدى الطويل.

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، ستواصل استراتيجية الصندوق تحويل هذه الركائز إلى محفظة منضبطة من المجمعات المطوّرة لغرض التأجير وعمليات الاستحواذ الانتقائية، بما يعزز حضور «مسكن دبي ريت» واتساع انتشاره في مختلف مناطق دبي، ويدعم نموه المستدام على المدى الطويل.





فصلنا القادم: 2026 وما بعدها

يواصل مساكن دبي ريت العمل بالتعاون مع دبي القابضة لإدارة الأصول على تطوير مشاريع جديدة في ذا إيكز (فلل فاخرة) ولانتانا هيلز ضمن مجمع دبي للعلوم (وحدات تاون هاوس)، إلى جانب تنفيذ تحويلات استراتيجية لوحدات التجزئة إلى أنماط سكنية متنوعة في دبي وورف (شقق سكنية). وتخضع هذه المشاريع حالياً للتقييم، ومن المتوقع أن تضيف وحدات سكنية جديدة ضمن فئات المجمعات السكنية الفاخرة والمتكاملة خلال السنوات المقبلة، بما يعزز تنوع المحفظة من حيث المنتج والموقع.

وعلاوة على ذلك، سيواصل مساكن دبي ريت التعاون مع مجموعة دبي القابضة الأوسع لتطوير محفظة مشاريع محتملة على المدى المتوسط إلى الطويل ضمن مخططات تطويرية رئيسية مثل سيتي ووك، ومدينة جميرا، وميدان، ومدينة دبي للاستوديوهات، ومدينة دبي للإنتاج، وجزر دبي. ومن شأن هذه المشاريع أن تعزز قدرة الصندوق على مواكبة النمو المتوقع في عدد السكان وتكوين الأسر في دبي، مع الاستمرار في توفير أصول سكنية مستدامة ومدرة للدخل لحملة الوحدات على المدى الطويل.

نظرة عامة على السوق

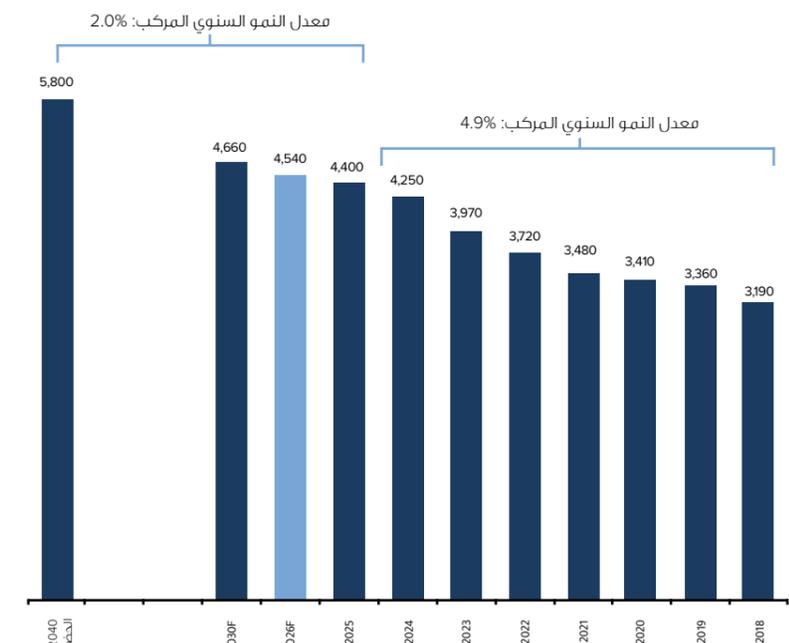
يواصل سوق العقارات السكنية في دبي الاستفادة من زخم اقتصادي قوي، وهو سكاني متسارع، وإطار تنظيمي متطور، ما يوفر بيئة داعمة ومستقرة لنمو القطاع على المدى الطويل.

المرتكزات الأساسية لسوق دبي

ترتكز التوقعات الإيجابية لسوق الإيجارات في دبي على أسس ديموغرافية قوية. إذ يواصل النمو السكاني مساره نحو تحقيق مستهدف خطة دبي الحضرية بوصول عدد السكان إلى 5.8 مليون نسمة بحلول عام 2040، ومن المتوقع أن يسهم هذا النمو، إلى جانب التراجع الطفيف في متوسط حجم الأسرة، في تسريع وتيرة

تكوين الأسر الجديدة، والتي يُتوقع أن تنمو بمعدل سنوي يقارب 2.6% خلال الفترة بين 2025 و2030، ما يعني إضافة نحو 112,000 أسرة جديدة. وتعكس هذه المؤشرات، بالتوازي مع استمرار نمو الإيجارات وارتفاع معدلات الإشغال، بيئة طلب قوية ومرنة على المجتمعات السكنية المُدارة باحتراف والعروض الإيجارية المتنوعة في دبي.

إجمالي عدد سكان دبي (بالآلاف)



المصدر (المصادر): JLL, REIDIN. ملاحظات:

(1) يُعرّف الطلب بأنه إجمالي عدد السكان باستثناء «الموظفين المؤسسيين» مقسوماً على متوسط حجم الأسرة التقديري. ولا يشمل ذلك المالك المقيمين من غير المواطنين.

(2) لا يشمل المعروض السكن المؤسسي.

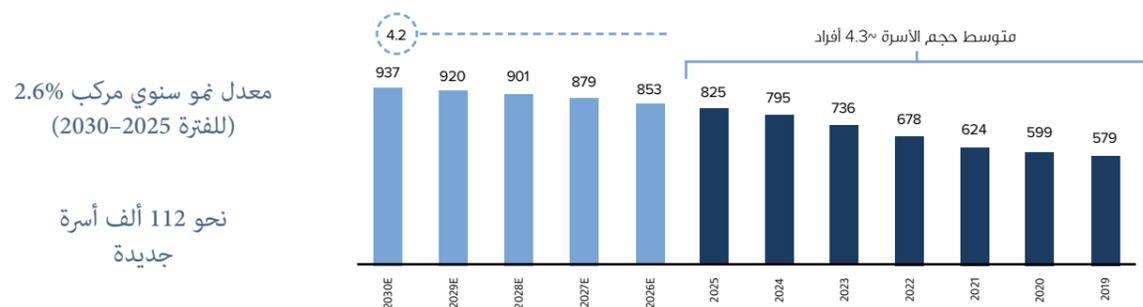
وبحسب مؤسسة دبي للبيانات والإحصاء، ارتفع عدد سكان الإمارة بمقدار 17,660 نسمة خلال شهر واحد فقط، ليصل إلى 4.04 مليون نسمة في منتصف نوفمبر 2025، مدفوعاً بتدفق متزايد للوافدين والمهنيين والمستثمرين إلى المدينة.

ديناميكيات العرض والطلب

يوضح الرسم البياني أدناه الارتفاع التدريجي في عدد الأسر في دبي خلال الفترة من 2019 حتى 2030، مع توقع تسجيل معدل نمو سنوي يقارب 2.6% بين عامي 2025 و2030، ما يعني إضافة نحو 112 ألف أسرة جديدة خلال تلك الفترة.

نمو محدود في عدد الأسر

يدعم الطلب على الأصول السكنية



المصدر (المصادر): JLL, REIDIN.

أداء الإيجارات

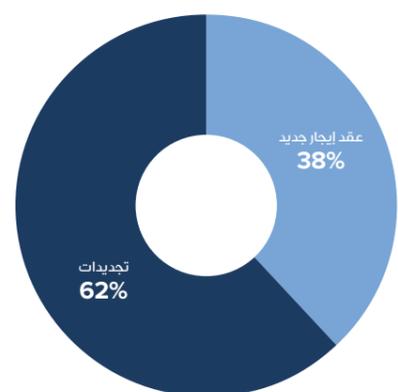
السوق ككل، لا تزال تجديدات العقود تشكل النسبة الأكبر من التعاملات، إذ مثلت 62% من إجمالي معاملات الإيجار في عام 2025، مقابل 38% للعقود الجديدة، ما يعكس استقرار قاعدة المستأجرين واستمرار الطلب القائم.

شهد أداء الإيجارات في دبي متانة واضحة خلال الفترة الأخيرة. فقد سجل السوق نمواً بنسبة 6.1% على أساس سنوي في عقود الإيجار الجديدة، وحقق نمواً تراكمياً بلغ 13.4% خلال الفترة الممتدة لثلاث سنوات من الربع الرابع 2022 إلى الربع الرابع 2025. وعلى مستوى

نمو أسعار الإيجارات في دبي



المصدر (المصادر): JLL, REIDIN.



خلال الفترة الممتدة من الربع الرابع 2022 إلى الربع الرابع 2025، أسهم كلٌ من الشقق والفلل في دفع نمو الإيجارات على مستوى الإمارة. فقد ارتفعت إيجارات العقود الجديدة للشقق بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 14.0%، فيما سجلت الفلل معدل نمو سنوي مركب قدره 9.8% خلال الفترة ذاتها. وعلى أساس سنوي، بلغ نمو الإيجارات 7.0% للشقق و1.2% للفلل، ما يعكس استمرار الزخم في قطاع الشقق بوتيرة أعلى، مقابل نمو أكثر اعتدالاً في سوق الفلل.

مدفوع بنمو إيجارات الشقق السكنية والفلل مؤشر أساسه 100 (الربع الرابع 2014)



المصدر: REIDIN.

أثر توجهات السوق في مسار نمو مساكن دبي ريت

تُشكّل أسس السوق القوية الموضحة أعلاه دعامة رئيسية لنموذج أعمال مساكن دبي ريت. فإضافة نحو 112 ألف أسرة جديدة متوقعة بحلول عام 2030 تعني استمرار نمو الطلب على الوحدات السكنية واحتياجات التأجير، مع تشكّل أسر جديدة بوتيرة متصاعدة.

ومن خلال إدارة نحو 4% من إجمالي المعروض السكني، مع حضور قوي عبر فئات المجمعات السكنية الفاخرة والمتكاملة والاقتصادية، يتمتع الصندوق بقدرة على استيعاب الطلب عبر شريحة واسعة من مستويات الدخل. ويستفيد في الوقت ذاته من معدلات إشغال

مرتفعة تبلغ 98.3% على مستوى المجتمعات، ومن نسب تجديد قوية تعكس استقرار قاعدة المقيمين. كما تلبّي المجمعات المدارة باحترافية، وما توفره من أطر إيجارية واضحة ويقين في التجديد، حاجة السوق إلى الاستقرار. ويتيح تنوع الفئات السكنية ضمن محفظة الصندوق الاستفادة من نمو الإيجارات عبر شرائح متعددة من العملاء، بما يدعم استدامة الدخل على المدى الطويل.

أسباب الاستثمار

الوصول إلى أكبر صندوق استثمار عقاري سكني مدرج ومتخصص في دبي

يتيح مسكن دبي ريت للمستثمرين فرصة الوصول إلى أكبر صندوق استثمار عقاري سكني مدرج ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في دول مجلس التعاون الخليجي. ويستفيد الصندوق من عوائد نقدية مرنة، وانكشاف متنوع على سوق الإيجارات في دبي، إلى جانب مزيج متوازن من فرص النمو العضوي وغير العضوي.

دعم دبي القابضة وحوكمة مؤسسية راسخة

يُدار مسكن دبي ريت من قبل دي إتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري (مدير الصندوق)، وبدعم من دبي القابضة، وهي شركة استثمارية عالمية متنوعة تدير أصولاً بقيمة تقارب 470 مليار درهم إماراتي، وتتمتع بسجل طويل في تطوير وإدارة المجمعات الحضرية الكبرى.

يوفر الارتباط مع دبي القابضة إمكانية الوصول إلى خبرات عميقة في التطوير وإدارة الأصول والمجمعات السكنية، إلى جانب مسار واضح لأصول مستقبلية محتملة.

يعمل الصندوق ضمن إطار حوكمة مؤسسية صارم، يشمل رقابة مستقلة، والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية، ومعايير إفصاح شفافة تهدف إلى حماية مصالح حملة الوحدات على المدى الطويل.

الحجم والجودة والتنوع عبر دبي

يملك مسكن دبي ريت واحدة من أكبر وأكثر محافظ التأجير السكني تنوعاً في دبي، تضم أكثر من 35,700 وحدة سكنية موزعة عبر 21 مجمعاً سكنياً مخططاً، وتخدم أكثر من 140,000 مقيم.

تعمل المحفظة عبر أربع شرائح رئيسية: المجمعات السكنية الفاخرة، والمتكاملة، والاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات، ما يمنح حملة الوحدات انكشافاً متنوعاً على محركات الطلب في سوق الإيجارات بدبي.

ويفضل هذا الاتساع في العرض والحجم، حيث يمتلك ويدير الصندوق نحو 4% من إجمالي المعروض السكني في دبي، يشكل مرجعاً طبيعياً لسوق التأجير السكني في الإمارة.

الاستفادة من العوامل الاقتصادية والديموغرافية الداعمة في دبي

يوفر الصندوق أداة استثمارية مدرجة تتمتع بالسهولة، تستفيد من النمو طويل الأجل المتوقع في دبي، والمدفوع بتوسع الناتج المحلي الإجمالي للدولة وارتفاع الدخل المتاح للفرد، والذي تفوق على نظيره في دول مجلس التعاون الخليجي والأسواق المتقدمة خلال السنوات الأخيرة، ومن المتوقع أن يستمر على المدى المتوسط.

سجل عدد سكان دبي معدل نمو سنوي مركب بنحو 4.9% خلال الفترة من 2018 إلى 2024، مدعوماً بأجندات حكومية مثل خطة دبي الحضرية 2040 وأجندة دبي الاقتصادية D33، والتي تستهدف رفع الإنتاج الاقتصادي وتعزيز جودة المعيشة.

تواصل الإصلاحات الهيكلية، بما في ذلك أنظمة الإقامة طويلة الأجل والتحويلات الاجتماعية، استقطاب المقيمين ذوي المهارات العالية والدخول المرتفعة، ما يدعم الطلب المستدام على المجمعات السكنية عالية الجودة عبر محفظة الصندوق.

ديناميكيات التأجير: معدلات إشغال مرتفعة ومو الإيجارات

• سجل مؤشر REIDIN لتحليل بيانات الإيجارات السكنية في دبي نمواً سنوياً مركباً قوياً بلغ 14.9% خلال الفترة من 2021 إلى 2025، مدفوعاً بارتفاع إيجارات الشقق والفلل في ظل نمو التوظيف والدخول واستمرار التدفقات السكانية.

• تُعد تفضيلات المستأجرين لتجديد عقود الإيجار مدفوعة بعوامل مثل سهولة الوصول إلى المواقع، والاستقرار، والانخراط المجتمعي، والعلاقة الإيجابية مع المالك

• وفي هذا السياق، حقق مسكن دبي ريت ارتفاعاً مستمراً في معدلات الإشغال والإيجارات، مستفيداً من الطلب المرن نسبياً على المجمعات السكنية ذات المواقع المتميزة والتي تُدار باحترافية.

صندوق استثمار عقاري سكني متخصص ورائد على مستوى المنطقة

• يُعد مسكن دبي ريت أكبر صندوق استثمار عقاري سكني مدرج من حيث القيمة الإجمالية للأصول في دول مجلس التعاون الخليجي.

• بنهاية عام 2025، بلغت القيمة الإجمالية لأصول المحفظة نحو [23.538 مليون درهم].

• يعزز حجم الصندوق وتنوع قاعدة المقيمين، التي تشمل الأفراد والشركات، مكانته كمنصة مفضلة للمستثمرين المؤسسيين الباحثين عن وصول منظم لسوق الإسكان في دبي.

• ويتمثله لنحو 4.3% من معاملات الإيجار و3.0% من إجمالي قيمة الإيجارات في دبي حتى ديسمبر 2025، يرشخ الصندوق مكانته كمعيار مرجعي لسوق العقارات السكنية في الإمارة.

دخل مرن وأداء تشغيلي قوي

• أظهر الصندوق نمواً متواصلاً في الإيرادات والأرباح خلال السنوات الثلاث الماضية، مع تسجيل زيادات سنوية مزدوجة الرقم في الإيرادات وصافي الأرباح، مدفوعة بارتفاع معدلات الإشغال وزيادة الإيجارات.

• تراوحت معدلات الإشغال على مستوى المحفظة حول 98.3%، مدعومة بمعدلات احتفاظ مرتفعة وإدارة منضبطة للأصول عبر مختلف الفئات السكنية.

• تعكس هوامش الأرباح القوية قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك، إلى جانب التحويل القوي للتدفقات النقدية الحرة، مرونة وكفاءة المنصة التشغيلية، حتى مع تمويل برامج التجديد والتحسين المستمرة.

توزيعات جذابة وميزانية عمومية محافظة

• اعتباراً من عام 2026، يعتزم مسكن دبي ريت توزيع ما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس نصف سنوي، رهنأ بموافقة مجلس الإدارة، مع توجيهات لتوزيعات عام 2025 لا تقل عن 1.1 مليار درهم، أو ذلك الحد، أيهما أعلى.

• وبلاستناد إلى سعر الطرح العام الأولي والأداء اللاحق، يترجم ذلك إلى عائد نقدي جذاب يتراوح بين متوسط ومرتفع من خاتمة الأحاد، ومدعوم بدخل إيجاري متكرر

• يوفر انخفاض نسبة صافي التمويل إلى القيمة، إلى جانب مستويات السيولة المرتفعة، هامشاً مريحاً لتمويل النمو مع الحفاظ على هيكل رأسمالي قوي ومنخفض المخاطر.

مسار نمو واضح يجمع بين النمو العضوي وعمليات الاستحواذ

• ينتهج مسكن دبي ريت استراتيجية نمو تجمع بين نمو عضوي ملموس وإمكانات قوية للتوسع غير العضوي.

• من المتوقع أن يقود النمو العضوي زيادة الإيرادات، وتحسين كفاءة المحفظة، والاستفادة من الاتجاهات الإيجابية في السوق، في حين تركز المبادرات غير العضوية على الاستحواذ على أصول جديدة والاستفادة من حق العرض الأول الممنوح للصندوق فيما يتعلق بمشاريع عقارية متميزة مملوكة لـ دبي القابضة لإدارة الأصول.

الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية

• يقدم مسكن دبي ريت للمستثمرين أداة استثمارية فذرة للدخل ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومدرجة في سوق دبي المالي.

• يخضع الصندوق لإشراف لجنة رقابة شرعية مستقلة تضم ثلاثة علماء مؤهلين، يتم تعيينهم لفترات محددة، ولا يجوز عزلهم إلا من قبل حملة الوحدات ولأسباب مبررة، بما يضمن الالتزام الكامل بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع الأنشطة.

تراجحت معدلات الإشغال على مستوى المحفظة حول 98.3%، مدعومة بمعدلات احتفاظ مرتفعة وإدارة منضبطة للأصول عبر مختلف الفئات السكنية”



إدارة المخاطر

إدارة المخاطر



الشكل (2): عملية إدارة المخاطر في مساكن دبي ريت

عملية إدارة المخاطر

تعتمد عملية إدارة المخاطر في مساكن دبي ريت دورة منهجية متكاملة تقوم على تحديد المخاطر وتقييمها ووضع التدابير المناسبة للحد منها، إلى جانب المتابعة المستمرة لفعاليتها. وتخضع هذه العملية لإشراف حوكمة راسخ من قبل مجلس الإدارة ولجنة الاستثمار ولجنة الرقابة الشرعية، بما يضمن الامتثال الكامل للأطر التنظيمية وأحكام الشريعة الإسلامية، مع الحفاظ على المعايير المنضبطة التي تحكم جميع عمليات وأنشطة الصندوق.

نظرة عامة على إدارة المخاطر والمنهجية المتبعة

يعتمد مساكن دبي ريت نهجاً منضبطاً واستباقياً في إدارة المخاطر يهدف إلى حماية مصالح حملة الوحدات، وضمان الامتثال لمتطلبات وضوابط صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة سوق المال ومتطلبات الإدراج في سوق دبي المالي، إلى جانب دعم تحقيق نمو مستدام على المدى الطويل. ويدار الصندوق من قبل شركة دي اتش إيه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م بصفتها مدير الصندوق، حيث يتم ترسيخ أطر حوكمة المخاطر والإشراف عليها عبر جميع أنشطة الأعمال، بما يدعم تحقيق دخل مستقر وتعظيم القيمة طويلة الأجل لحملة الوحدات.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية النهائية عن الإشراف على المخاطر، بما في ذلك تحديد مستوى تقبل المخاطر للصندوق، ومتابعة المخاطر الاستراتيجية والناشئة الرئيسية. ويستند المجلس في أداء هذه المهام إلى دعم لجنة الاستثمار، التي تتولى مراجعة وتقييم مدى فعالية إطار إدارة المخاطر المؤسسية وسياساته وإجراءاته، ومناقشة التحديات ذات الصلة.

ويستند هذا النهج إلى أفضل الممارسات العالمية، بما في ذلك أطر COSO وISO 31000، ويتم تطبيقه على امتداد جميع أنشطة الصندوق من خلال:

- عملية منظمة وشاملة لإدارة المخاطر تُطبق بشكل متنسق على مستوى الصندوق.
- برامج تدريب وتوعية مستمرة لترسيخ ثقافة مؤسسية راسخة لإدارة المخاطر.
- استخدام منصة متكاملة لإدارة المخاطر تُعنى بتحديد المخاطر وتقييمها ومتابعتها، مدعومة بمؤشرات رئيسية للمخاطر لتحليل الاتجاهات والكشف المبكر عن المخاطر الناشئة.

التقدّم المحرز منذ الإدراج

عقب الإدراج الناجح لصندوق مساكن دبي ريت في عام 2025، اعتمد مجلس الإدارة إطاراً متكاملًا يهدف إلى تعزيز حوكمة إدارة المخاطر وترسيخ أسسها المؤسسية.

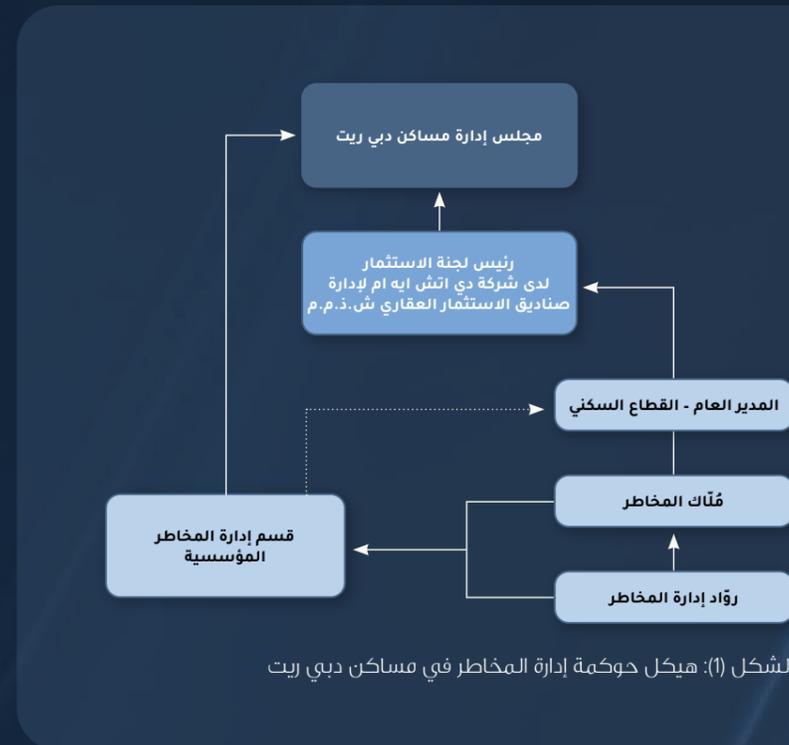
وشملت أبرز المحطات ما يلي:



وقد أرسيت هذه الخطوات التأسيسية قاعدة صلبة تمكّن الصندوق من الاستباق في تحديد المخاطر الناشئة والحد من آثارها بفعالية، بما يدعم الاستمرار في تحقيق دخل مستقر وتعزيز القيمة طويلة الأجل لحملة الوحدات عبر مختلف دورات السوق.

حوكمة المخاطر

تُشكّل حوكمة المخاطر إطاراً محورياً لدمج إدارة المخاطر في عمليات اتخاذ القرار على مختلف المستويات، بما يعزز مستويات الشفافية ويرسخ ثقة أصحاب المصلحة. ويتولى مجلس الإدارة وضع التوجه الاستراتيجي واعتماد سياسات إدارة المخاطر، في حين تضطلع الإدارة التنفيذية بمسؤولية تنفيذ عمليات إدارة المخاطر ورفع التقارير الدورية حول الأداء، بما يضمن وضوح المساءلة والالتزام التام بنهج مساكن دبي ريت المنضبط في تحديد وتطبيق مستوى تقبل المخاطر.



الشكل (1): هيكل حوكمة إدارة المخاطر في مساكن دبي ريت

النظرة المستقبلية

خلال عام 2026، يعتزم مساكن دبي ريت الارتقاء بمستوى نضج منظومة إدارة المخاطر وتعزيز فعاليتها عبر مجموعة من المبادرات المحورية، تشمل ما يلي:

- تنفيذ تقييمات شاملة للمخاطر عبر جميع وحدات الأعمال والوظائف المؤسسية، بهدف إرساء ملفات أساسية واضحة للمخاطر.
- المتابعة المستمرة لمؤشرات المخاطر الرئيسية للكشف مبكراً عن المخاطر الناشئة، وضمان تصعيدها في الوقت المناسب إلى جهات الحوكمة المختصة.
- إعداد تقارير دورية حول اتجاهات المخاطر وإجراءات الحدّ منها ورفعها إلى مجلس الإدارة وحملة الوحدات، بما يعزز الشفافية ويحافظ على ثقة أصحاب المصلحة.

تقبّل المخاطر وتقييمها

يحدّد بيان تقبّل المخاطر الخاص بصندوق مساكن دبي ريت الحدود والمستويات التي يكون الصندوق على استعداد لتحملها من المخاطر في سبيل تحقيق أهدافه الاستراتيجية. وقد باشر الصندوق تنفيذ تقييمات أولية للمخاطر، تركّز على المخاطر الاستراتيجية والمالية والتشغيلية ومخاطر الامتثال ذات الصلة بمحفظة الأصول الحالية للصندوق. وتنفّذ هذه التقييمات وفق نهج منهجي وتعاوني، يستند إلى إشراك مختلف أصحاب المصلحة والاستفادة من رؤاهم، بما يضمن التحديد المبكر للمخاطر الناشئة ووضع التدابير المناسبة للحدّ من آثارها في الوقت المناسب، وبما يحافظ على الأداء التشغيلي ويحمي مصالح حملة الوحدات.

تصنيف المخاطر

يتم تصنيف المخاطر ضمن إطار تصنيفي موحد يتماشى مع ضوابط صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة سوق المال وأفضل ممارسات الحوكمة المؤسسية. ويكفل هذا النهج المنهجي تغطية شاملة لجميع فئات المخاطر الجوهرية، بما يعزز الاتساق والوضوح في إدارة المخاطر على مستوى الصندوق، ويشمل ما يلي:

المخاطر الاستراتيجية:

المخاطر التي قد تؤثر في تحقيق الأهداف طويلة الأجل.

مخاطر السوق والاقتصاد:

المخاطر المرتبطة بالظروف الاقتصادية الكلية وتغيرات تقييمات العقارات.

المخاطر المالية:

المخاطر المتعلقة بالسيولة والرفع المالي ومرونة مصادر التمويل.

مخاطر الاستثمار والتقييم:

المخاطر المرتبطة بدقة تقييم الأصول العقارية بما يضمن سلامة صافي قيمة الأصول.

المخاطر التشغيلية:

المخاطر الناشئة عن إخفاقات في العمليات أو الأنظمة والتي قد تؤثر في جودة تقديم الخدمات.

مخاطر الامتثال والتنظيم:

المخاطر المرتبطة بالالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والمتطلبات النظامية ومتطلبات الإدراج.

المخاطر القانونية والتعاقدية:

المخاطر الناجمة عن النزاعات القانونية أو أوجه القصور التعاقدية التي قد تؤدي إلى خسائر مالية أو تأخير تشغيلي.

مخاطر حوكمة البيئة والحوكمة البيئية والاجتماعية:

المخاطر المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية ذات الأهمية لثقة حملة الوحدات والمكانة السوقية.

مخاطر التكنولوجيا والأمن السيبراني:

المخاطر المتعلقة بحماية سلامة البيانات واستمرارية العمليات في بيئة رقمية متسارعة.

مخاطر السمعة:

المخاطر التي قد تؤثر في الثقة والمصداقية لدى أصحاب المصلحة والأسواق.

مخاطر رأس المال البشري:

المخاطر المرتبطة بالموارد البشرية والتي قد تؤثر في استمرارية العمليات والتميز في تقديم الخدمات.

مخاطر المشاريع والتطوير:

المخاطر المرتبطة بأنشطة التطوير أو إعادة التطوير ضمن محفظة مشاريع الصندوق.

المخاطر الخاصة بالعقارات:

المخاطر الكامنة في الأصول العقارية نفسها وفي تموضعها ضمن السوق.

المخاطر الناشئة والخارجية:

المخاطر الخارجية منخفضة الاحتمالية وعالية الأثر، والتي تستدعي رصدًا استباقياً ومتابعة مستمرة.

الأداء المالي

بيان نائب الرئيس للشؤون المالية

مراجعة الأداء المالي

مؤشرات الأداء الرئيسية

الأداء المالي

بيان نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية عام مفصلي للنمو وتحقيق القيمة



اختتمنا عام 2025 بسجل استثنائي زاخر بالإنجازات، ليشكل محطة تحولية في مسيرة مساكُن دبي ريت، ويؤسس لمرحلة جديدة ترسم ملامح توجهاتنا الاستراتيجية للسنوات المقبلة. وقد مثل إدراجنا الناجم في سوق دبي المالي في مايو 2025 أكثر من مجرد إنجاز مؤسسي بارز؛ إذ شكّل لحظة فارقة في مسار الأسواق المالية في دولة الإمارات، حيث أصبحنا أكبر وأول صندوق استثمار عقاري مدرج في دول مجلس التعاون الخليجي يركز حصريا على تأجير الأصول السكنية.

كما عكس الإقبال الاستثماري اللافت على طرحنا العام الأولي – مع تغطية بلغت 26 ضعفاً وإجمالي طلبات تجاوزت 56 مليار درهم – ثقة المستثمرين بسلامة رؤيتنا الاستراتيجية وقوة محفظتنا السكنية المؤسسية. وأسهم هذا النجاح في ترسيخ مكانتنا بقيمة سوقية بلغت 16.12 مليار درهم. كما في 31 ديسمبر 2025، وتعزيز دورنا كمنصة استثمارية رائدة تتيح الوصول إلى أحد أكثر قطاعات العقارات السكنية ديناميكية ونمواً في إمارة دبي.

تميّز تشغيلي يعزّز أداء المحفظة

عكس أداءنا التشغيلي في عام 2025 جودة أصولنا وفعالية منصة إدارة الأصول لدينا. فقد بلغ متوسط معدل الإشغال على مستوى المحفظة 98.3%، بزيادة قدرها 1.7 نقطة مئوية على أساس سنوي، ما يعكس الطلب المستدام على مجتمعنا السكنية المُدارة باحتراف عبر جميع القطاعات. كما حافظت معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين على مستويات مرتفعة بلغت 88% في مؤشر واضح على قوة الطلب من قاعدة المستأجرين الحالية.

وحققت الأصول السكنية الفاخرة متوسط إشغال بلغ 98.4%، مدعوماً باستمرار الطلب على أنماط المعيشة الراقية في المواقع الأكثر رواجاً في دبي. فيما حافظت المجتمعات السكنية المتكاملة على معدل إشغال قدره 98.3%، بدعم من الإقبال المتزايد على البيئات العائلية المتكاملة. وسُجّلت الأصول السكنية الميسورة التكلفة معدل إشغال بلغ 99.1%، نتيجة النمو السكاني المستمر والطلب المتزايد على حلول السكن الميسر. أما أصول إسكان الشركات فقد حققت معدل إشغال بلغ 99.5%، بما يعكس نجاح أنشطة التأجير في مواقع إسكان الموظفين الرئيسية.

وارتفع متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجّرة بنسبة 6.7% خلال العام، مدفوعاً بنهجنا الاستراتيجي في تحسين معدلات الإيجار، والرخم الإيجابي الذي يشهده سوق الإيجارات السكنية في دبي.

أداء مالي قوي يدعم تحقيق القيمة

عكس أداءنا المالي خلال عام 2025 متانة محفظتنا المتنوعة وجودتها العالية. فقد بلغت الإيرادات السنوية 1,953 مليون درهم، مسجلة نمواً بنسبة 9% على أساس سنوي. وجاء هذا الأداء مدفوعاً برخم مستدام في أنشطة التأجير، انعكس في مستويات إشغال استثنائية، إلى جانب الزيادات المحققة في معدلات الإيجار من خلال: (i) تجديد عقود المستأجرين الحاليين وفقاً للوائح المعمول بها لدى مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)، و(ii) إبرام عقود إيجار جديدة وفق أسعار الإيجارات الجديدة السائدة. كما يعكس هذا النمو قوة الأسس الجوهريّة لسوق العقارات السكنية في دبي، وتموضعنا الاستراتيجي عبر مختلف القطاعات السكنية.

وارتفعت الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى 1,492 مليون درهم، بزيادة قدرها 15.2% مقارنة بعام 2024. مع توسع هامش ليصل إلى 76.4%. وجاء هذا مدفوعاً بجملة من العوامل الرئيسية والتي شملت نمو الإيرادات، والتميز التشغيلي، والانضباط في إدارة التكاليف، إلى جانب الرافعة التشغيلية المتأصلة في نموذج أعمالنا. كما أسهم تركيزنا على الارتقاء بتجربة السكان، بالتوازي مع ضبط المصروفات، في تحويل النمو في الإيرادات إلى ربحية قوية ومستدامة.

وبلغ صافي الربح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 1,279 مليون درهم، محققاً نمواً سنوياً بنسبة 14.5%. ويعزّز هذا الأداء القوي قدرتنا على توفير توزيعات مجزية ومستدامة لحملة الوحدات، مع الحفاظ في الوقت ذاته على مرونة مالية تتيح اغتنام فرص نمو انتقائية.

هيكل رأسمالي متين ومركز سيولة قوي

حافظنا خلال عام 2025 على هيكل رأسمالي متين ومرن، ما وضعنا في موقع قوي لدعم مسيرة نموّنا المستقبلي. فقد بلغ صافي التمويل 663 مليون درهم، كما في 31 ديسمبر 2025، أي بما يعادل نسبة صافي التمويل إلى القيمة بلغت 2.8%. وهي نسبة ضمن نطاقنا المستهدف وتعكس نهجنا المحافظ في التمويل. وبلغت نسبة صافي التمويل إلى الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك 0.5 مرة، فيما وصل صافي معدل تغطية تكاليف التمويل إلى 18.9 مرة، وهو ما يؤكد قوة مركزنا التمويلي.

كما حافظنا على مستويات سيولة قوية استقرت عند 3,007 مليون درهم، مدعومة بتسهيلات مصرفية مرنة (بقيمة غير مسحوبة تبلغ 2,070 مليون درهم) وأرصدة نقدية قائمة (937 مليون درهم)، ما يوفر موارد كافية لتمويل فرص استثمارية معززة للقيمة، وتنفيذ برامج تحسين الأصول، والوفاء بالتزامات توزيع الأرباح.

وسجّلنا كذلك معدلات تحويل قوية للتدفقات النقدية، مدفوعة بنمو الإيرادات والإدارة النشطة للمحفظة، حيث بلغت نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة لدى مساكُن دبي ريت 93.5%، بزيادة قدرها 3.9% مقارنة بعام 2024.

عام 2025، واصلنا تنفيذ مبادرتنا متعددة السنوات لتحديث الأصول في ذا غاردنز، وهو برنامج يهدف إلى الارتقاء بجودة الأصول وتعزيز أداء الإيجارات.

وحتى تاريخه، خضع 28 مبنى يضم وحدات بغرفة نوم واحدة وغرقتي نوم لأعمال تجديد شاملة، حيث حققت أحدث مرحلة مكتملة إيجارات أعلى بنحو 24% مقارنة بالوحدات المماثلة التي لم يتم تحديثها بعد. كما يجري حالياً تنفيذ المرحلة التالية من أعمال التحسين، والتي تشمل 12 مبنى إضافياً، تتركز بشكل أساسي على وحدات بثلاث غرف نوم. وعند اكتمال هذه الأعمال، سيتم إعادة إطلاق الأصول التي خضعت للتجديد تحت علامة غاردن فيو أبارتمنتس، بما يعزز مكانتها السوقية المحسنة ويدعم تحقيق نتائج تأجير أكثر قوة واستدامة.

وفيما يخص تقييم الأصول، ووفقاً لتقييم القيمة العادلة الصادر عن شركة JLL، بلغت القيمة الإجمالية للأصول 23.5 مليار درهم، مسجلة نمواً بنسبة 8.8% مقارنة ببداية العام، ما يعكس كفاءة تحسين المحفظة وارتفاع قيم الأصول الاستثمارية.

سياسة توزيعات أرباح جاذبة ومستدامة

نُعد سياسة توزيع الأرباح إحدى الركائز الأساسية لقيمتنا الاستثمارية المقدمة لحملة الوحدات، حيث نلتزم بتوفير توزيعات نقدية جاذبة ومستدامة. وانسجاماً مع السياسة التي أعلن عنها عند طرح العام الأولي، واصلنا اتباع نهج منضبط في تخصيص رأس المال يوازن بين توزيعات الأرباح وإعادة الاستثمار الاستراتيجية في المحفظة.

وعن عام 2025، سنقوم بتوزيع أرباح نقدية إجمالية بقيمة 1,100 مليون درهم، بما يعادل 8.5 فلساً للوحدة، وبعائد توزيعات يبلغ 7.7% استناداً إلى سعر طرح العام الأولي، وذلك تماشياً مع سياستنا المعلنة.

ونتطلع مستقبلاً إلى الاستمرار في اعتماد جدول توزيعات نصف سنوي، مع صرف التوزيعات في شهري أبريل وسبتمبر من كل عام. واعتباراً من عام 2026، سنوزع ما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن كل فترة محاسبية، رهناً بموافقة مجلس الإدارة والمتطلبات التنظيمية ذات الصلة. وتنعكس هذه السياسة ثقتنا بقدرتنا المستدامة على توليد التدفقات النقدية، والتزامنا بتوفير قيمة مستقرة لحملة الوحدات.

كلمة ختامية

لقد أسهم النجاح في إنجاز طرح العام الأولي، إلى جانب الأداء التشغيلي والمالي القوي خلال عام 2025، في ترسيخ قاعدة صلبة لنمو مساكُن دبي ريت في المستقبل. وقد أثبتنا قدرتنا على تنفيذ أهدافنا الاستراتيجية، وتحقيق عوائد جاذبة لحملة الوحدات، والمساهمة بفاعلية في منظومة سوق العقارات السكنية النابضة في دبي.

ومع انطلاقنا كشركة مدرجة حديثاً، نواصل تركيزنا على التميز التشغيلي، وتطبيق أعلى معايير الشفافية، واغتنام فرص النمو المعززة للقيمة، مع الحفاظ على الانضباط المالي، وتقديم توزيعات مجزية ومستقرة لحملة الوحدات.

وتظل المقومات الأساسية الداعمة لسوق العقارات السكنية في دبي قوية، ونحن في موقع متميز للاستفادة من الفرص المقبلة، مع القدرة على التكيف بمرونة وحكمة مع تطورات السوق. ونثق بقدرتنا على تحقيق أهدافنا متوسطة الأجل، وخلق قيمة مستدامة وطويلة الأمد لكافة أصحاب المصلحة.

غيريش كومار

نائب الرئيس للشؤون المالية
شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري



المراجعة المالية تنفيذ منضبط يدفع نمو الربحية ويعزز قوة توليد التدفقات النقدية

في عام 2025، أظهر مساكن دبي ريت توسعًا ملحوظًا في الهوامش وتحسنًا لافتًا في تحويل التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية، ما يعكس مستوى قويًا من الربحية وقدرة استثنائية على توليد النقد.

نظرة عامة

تم إعداد البيانات المالية وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية (IFRS). وبالتوازي، ومع اعتماد الصندوق لتوصيات أفضل الممارسات الصادرة عن الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPR A BPR)، تم الإفصاح عن مؤشرات أداء إضافية وفق معايير الرابطة، وذلك لاستكمال المؤشرات المستندة إلى معايير التقارير المالية الدولية وتعزيز شفافية الأداء.

تضم محفظة الصندوق 35,700 وحدة سكنية موزعة عبر أربعة قطاعات سكنية رئيسية (باستثناء قطاع مساحات التجزئة والخدمات المساندة). وخلال السنة المالية 2025، بلغ متوسط معدل إشغال مرجم قدره 98.23%. وقد حقق عام 2025 أداءً ماليًا مستقرًا وقويًا، تجلّى في: نمو التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية إلى 1,279 مليون درهم بهامش بلغ نحو 65.5%، وارتفعت التدفقات النقدية المتكررة من العمليات إلى 1,191 مليون درهم، إلى جانب معدل تحويل استثنائي للتدفقات النقدية الحرة بلغ 93.5%.

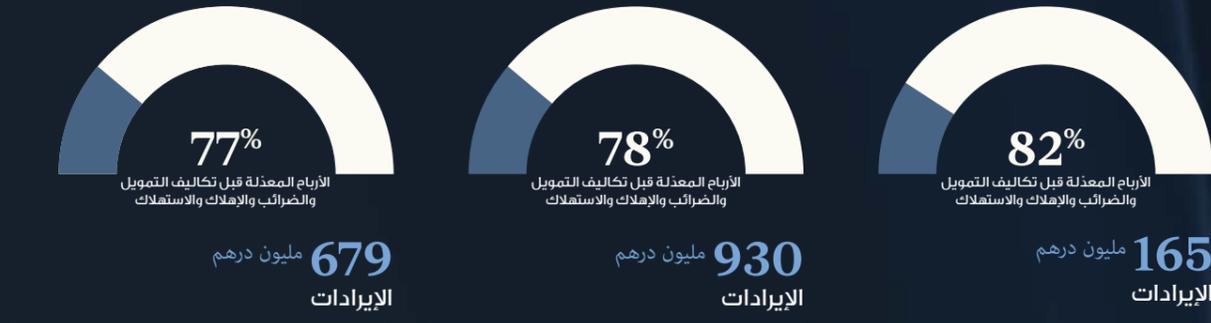
الأداء المالي

حسب الفئات السكنية

وعلى امتداد فئات المحفظة المتنوعة، أسهم كلٌّ من توسُّع الهوامش وتحسُّن معدلات الإشغال—إلى جانب بقاء الإيجارات الحالية دون مستويات الإيجارات الجديدة السائدة في السوق—في إرساء فرص قوية لنمو الإيجارات خلال عام 2026 وما بعده، بما يدعم استدامة الزخم التشغيلي ويعزِّز مسارات الربحية على المدى المتوسط والطويل.

نظرة على أداء الأعمال بحسب كل فئة سكنية

نو الهوامش عبر جميع الفئات السكنية



المجمعات السكنية الاقتصادية

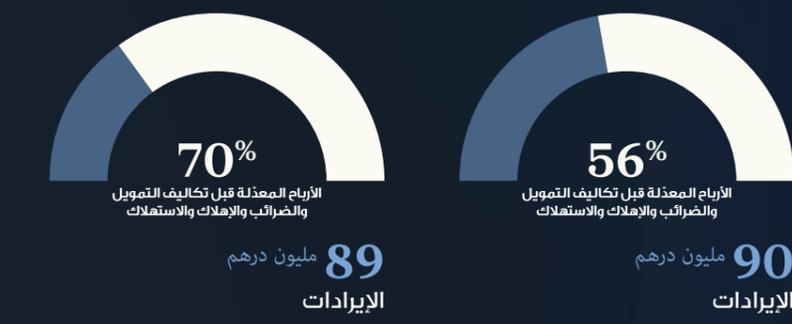
حقق قطاع المجمعات السكنية الاقتصادية إيرادات بلغت 679 مليون درهم، بهامش أرباح وصل إلى 77% (ارتفاعاً من 73% في عام 2024)، مدفوعاً بمعدل إشغال قياسي بلغ 99.9% عبر جميع الأصول، وبتموضع استراتيجي في مواقع ذات طلب مرتفع.

المجمعات السكنية المتكاملة

سجّل قطاع المجمعات السكنية المتكاملة إيرادات قدرها 930 مليون درهم، بهامش بلغ 78% (ارتفاعاً من 74% في عام 2024)، إلى جانب معدل احتفاظ بالمستأجرين بلغ 88.4%، مدعوماً بمتوسط معدل إشغال قوي وصل إلى 98.3%.

المجمعات السكنية الفاخرة

حقق قطاع المجمعات السكنية الفاخرة إيرادات بلغت 165 مليون درهم، مع هامش أرباح معدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك 82% (ارتفاعاً من 74% في عام 2024)، ما يعكس جودة تموضع الأصول وقوة الأداء التشغيلي في مجتمعات مختارة ذات مواقع متميزة.



مساحات التجزئة والخدمات المساندة

حقق قطاع مساحات التجزئة والخدمات المساندة إيرادات بلغت 89 مليون درهم، بهامش أرباح وصل إلى 70.0%، مدفوعاً بمتوسط إيرادات قوي لكل قدم مربعة بلغ 86.7 درهماً، أي مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 12% عن عام 2024.

المجمعات السكنية للشركات

سجّل قطاع المجمعات السكنية للشركات إيرادات قدرها 90 مليون درهم، بهامش أرباح بلغ 56% (ارتفاعاً من 45.1% في عام 2024)، مدعوماً بمعدل إشغال مرتفع بلغ 99.5%.

المجمعات السكنية للشركات				
الوحدة	2025	2024	2023	الوحدة
#	5,050	5,048	5,047	متوسط إجمالي عدد الوحدات
%	99.5%	93.1%	92.7%	متوسط معدل الإشغال
مليون درهم	90	82	82	الإيرادات
مليون درهم	51	37	41	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%	55.8%	45.1%	49.8%	هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
درهم	105.1	101.6	102.9	متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة
%	95.0%	96.1%	76.4%	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

مساحات التجزئة والخدمات المساندة				
الوحدة	2025	2024	2023	الوحدة
#	1,737	1,731	1,688	متوسط إجمالي عدد الوحدات
%	88.4%	94.3%	92.0%	متوسط معدل الإشغال
مليون درهم	89	85	69	الإيرادات
مليون درهم	63	61	49	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%	69.9%	71.8%	71.7%	هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
درهم	86.8	77.8	71.0	متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة
%	85.2%	91.2%	90.0%	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

المجمعات السكنية الفاخرة				
الوحدة	2025	2024	2023	الوحدة
#	746	746	746	متوسط إجمالي عدد الوحدات
%	98.4%	95.4%	97.5%	متوسط معدل الإشغال
مليون درهم	165	145	128	الإيرادات
مليون درهم	135	107	89	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%	81.6%	73.6%	69.8%	هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
درهم	78.4	71.0	61.2	متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة
%	83.1%	81.5%	88.3%	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

المجمعات السكنية المتكاملة				
الوحدة	2025	2024	2023	الوحدة
#	13,646	13,649	13,431	متوسط إجمالي عدد الوحدات
%	98.3%	99.0%	98.6%	متوسط معدل الإشغال
مليون درهم	930	855	814	الإيرادات
مليون درهم	725	636	591	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%	78.0%	74.5%	72.6%	هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
درهم	55.4	50.9	48.0	متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة
%	88.4%	87.5%	84.8%	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

المجمعات السكنية الاقتصادية				
الوحدة	2025	2024	2023	الوحدة
#	16,258	16,258	16,259	متوسط إجمالي عدد الوحدات
%	99.1%	96.2%	93.3%	متوسط معدل الإشغال
مليون درهم	679	627	554	الإيرادات
مليون درهم	520	455	381	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%	76.6%	72.7%	68.8%	هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
درهم	49.2	46.8	42.6	متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة
%	85.0%	82.6%	76.6%	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

م: مليون.

متوسط معدل الإشغال: عدد الوحدات المؤجرة خلال الفترة مقسوماً على عدد الوحدات المتاحة خلال الفترة.

الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك: صافي الربح للفترة بعد خصم الضرائب، مضافاً إليه مصروف ضريبة الدخل، وتكاليف التمويل - الصافية، ومصاريف الاستهلاك والإهلاك، وذلك قبل احتساب الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم العقارات الاستثمارية، وقبل احتساب التكاليف المؤسسية المخصصة ورسوم الإدارة.

هامش الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك: الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك مقسومة على الإيرادات، ومعبراً عنها كنسبة مئوية.

متوسط الإيرادات لكل قدم مربعة: الإيرادات السنوية مقسومة على المساحة المرتبطة بالوحدات المؤجرة.

معدل الاحتفاظ بالمستأجرين: النسبة المئوية لإجمالي المستأجرين الذين قاموا بتجديد عقود إيجارهم خلال الفترة.

المراجعة المالية

ملاحظة: تستند أرقام عامي 2023 و2024 إلى حسابات الاستقطاع

الإيرادات

حسب القطاعات	الوحدة	2023	2024	2025
المجمعات السكنية المتكاملة	مليون درهم	814	855	930
المجمعات السكنية الاقتصادية	مليون درهم	554	627	679
المجمعات السكنية الفاخرة	مليون درهم	128	145	165
المجمعات السكنية للشركات	مليون درهم	82	82	90
مساحات التجزئة والخدمات المساندة	مليون درهم	69	85	89

الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك	الوحدة	2023	2024	2025
المجمعات السكنية الاقتصادية	مليون درهم	381	455	520
المجمعات السكنية المتكاملة	مليون درهم	591	636	725
المجمعات السكنية للشركات	مليون درهم	41	37	51
المجمعات السكنية الفاخرة	مليون درهم	89	107	135
مساحات التجزئة والخدمات المساندة	مليون درهم	49	61	63

تكاليف الدخل / التكاليف التشغيلية	الوحدة	2023	2024	2025
التكاليف المباشرة ¹	مليون درهم	402	424	405
المصاريف التشغيلية - صافي	مليون درهم	93	73	57
تكاليف التمويل - صافي	مليون درهم	50	41	72

التدفقات النقدية من العمليات	الوحدة	2023	2024	2025
هامش التدفقات النقدية من العمليات (%)	%	59.40%	62.30%	65.50%
التدفقات النقدية المتكررة من العمليات	مليون درهم	820	996	1,191
هامش التدفقات النقدية المتكررة من العمليات (%)	%	49.80%	55.50%	60.90%
التدفقات النقدية الحرة	مليون درهم	874	1,041	1,264
نسبة تحويل التدفقات النقدية الحرة (%) ²	%	84.60%	89.60%	93.50%

الميزانية العمومية	الوحدة	2023	2024	2025
العقارات الاستثمارية	مليون درهم	19,679	21,633	23,538
النقد والأرصدة المصرفية	مليون درهم	575	1,968	937
إجمالي الأصول	مليون درهم	26,528	23,734	24,570

إجمالي التمويل*	مليون درهم	1,360	2,600	1,600
حقوق الملكية ³	مليون درهم	19,993	19,590	22,047

* إجمالي التمويل دون احتساب تكاليف المعاملات

¹ التكاليف التشغيلية تستلث التكاليف المباشرة ومصاريف التشغيل: (1) تكاليف الرواتب وما يتعلق بها، (2) التكاليف المؤسسية، و (3) رسوم الإدارة. علاوة على ذلك، يتم احتساب صافي مصاريف التشغيل (OPEX) بعد الدخل الأخر.

² يُعزف التدفق النقدي الحر بأنه الأرباح قبل الموائد والضرائب والإهلاك يعرف التدفق النقدي الحر بأنه الأرباح قبل تكاليف التمويل والاهلاك والاستهلاك. ناقصاً منها نفقات الصيانة الرأسمالية. ويُعرف معدل تحويل التدفق النقدي الحر بأنه التدفق النقدي الحر مقسوماً على الأرباح قبل تكاليف التمويل والاهلاك والاستهلاك ومعتبراً عنه كنسبة مئوية.

³ تم تعديل صافي الأصول / حقوق الملكية للمقارنات الخاصة بعامي 2023 و2024 لاستبعاد الضرائب المؤجلة والالتزامات الضريبية الحالية.

الوحدة	2023	2024	2025
صافي قيمة الأصول*			
صافي قيمة الأصول	19,993 مليون درهم	19,590	22,047
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	1.54 درهم	1.51	1.7
عدد الوحدات	13,000 #	13,000	13,000

مقاييس الرفع المالي	الوحدة	2023	2024	2025
صافي التمويل	مليون درهم	785	632	663
نسبة إجمالي التمويل إلى القيمة	%	6.9%	12.0%	6.8%
نسبة صافي التمويل إلى القيمة	%	4.0%	2.9%	2.80%
معدل تغطية تكاليف التمويل - صافي	x	20.4	28.1	18.9
نسبة التمويل إلى حقوق الملكية	x	0.07	0.13	0.07

مقاييس الأداء وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة ⁴	الوحدة	2023	2024	2025
صافي قيمة الأصول وفق الرابطة	مليون درهم	19,590	19,590	22,047
صافي قيمة الأصول لكل وحدة وفق الرابطة	درهم	1.51	1.51	1.70
العائد الصافي الابتدائي وفق الرابطة ⁵	%	5.5	5.5	5.7
العائد الصافي الابتدائي المعدل وفق الرابطة ⁶	%	5.5	5.5	5.7

مقاييس العائد	الوحدة	2023	2024	2025
العائد على حقوق الملكية ⁷	%			14.5%
نمو صافي الربح قبل الضريبة والتغيرات في القيمة العادلة	%			14.5%
نمو صافي قيمة الأصول	%			12.5%
إجمالي عائد حملة الوحدات ⁸	%			20.4%
عائد توزيعات الأرباح السنوي ⁹	%			7.7%

⁴ مؤشرات أداء الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، بالنسبة لعام 2023، ووفقاً ولمذكرة الطرح التعريفية، لم يتم احتساب صافي قيمة الأصول (NAV) لأغراض مؤشرات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، وبالتالي لم يتم عرضها هنا.

⁵ العائد الأولي الصافي وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، الدخل الإجمالي السنوي المحسوب بناءً على الإحراجات النقدية السارية في تاريخ الميزانية العمومية، بعد خصم مصاريف تشغيل المقر غير القابلة للاسترداد، مقسوماً على القيمة السوقية الإجمالية للعقار مضافاً إليها تكاليف الشراء (التقديرية).

⁶ العائد الأولي الصافي "المعدّل" وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة العائد الأولي الصافي وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة بعد تعديله لانتفاء فترات الإعفاء من الإيجار (أو أي حوافز إيجارية أخرى غير منتهية مثل فترات الإيجار المخفض أو الإيجارات المترددة).

⁷ العائد على حقوق الملكية (ROE)، ربح الفترة بما في ذلك مكاسب القيمة العادلة مقسوماً على متوسط حقوق المساهمين.

⁸ إجمالي عائد المساهمين يمثل مجموع الزيادة في رأس المال (سعر إغلاق الوحدة كما في 31 ديسمبر 2025 مطروحاً منه سعر الطرح العام الأولي) مضافاً إليه إجمالي التوزيعات السنوية (بما في ذلك توزيعات النصف الثاني من عام 2025)، مقسوماً على سعر الطرح العام الأولي.

⁹ عائد التوزيعات السنوي يمثل إجمالي التوزيعات السنوية (بما في ذلك توزيعات النصف الثاني من عام 2025) مقسوماً على سعر الطرح العام الأولي.

التعريفات:

نسبة التمويل إلى القيمة إجمالي / صافي التمويل المالي مقسوماً على إجمالي قيمة الأصول (GAV)، معبّراً عنها كنسبة مئوية.

مضاعف صافي الدين إلى الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد رسوم الإدارة)

إجمالي / صافي الدين المالي مقسوماً على الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد رسوم الإدارة) لآخر اثني عشر شهراً.

نسبة تغطية تكاليف التمويل

الربح التشغيلي مقسوماً على تكاليف التمويل

تحليل بيان الدخل

التكاليف المباشرة

انخفضت التكاليف المباشرة بنسبة 4.5% لتصل إلى 405 ملايين درهم، نتيجة إدارة منضبطة للتكاليف مع الاستمرار في إعطاء الأولوية لجودة المجمعات السكنية، بما يضمن رضا المقيمين واستمرارية إقامتهم. وقد تحقق هذا الانخفاض رغم ارتفاع نسب الإشغال، ما أسهم في تحقيق وفورات الحجم عبر تكاليف إدارة المرافق والخدمات والمرافق المتغيرة. ويعكس استقرار هيكل التكاليف التشغيلية التزامنا بتطبيق معايير عالمية، إلى جانب تحقيق كفاءات إضافية من خلال وفورات الحجم والبروتوكولات التشغيلية الموحدة. كما تواصل عملياتنا المستدامة الاستفادة من تقنيات كفاءة الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، وحلول إدارة المباني الرقمية.

المصاريف التشغيلية – صافي

بلغت المصاريف التشغيلية (OPEX) الصافية 57 مليون درهم، ما يعكس انضباطاً عالياً في ضبط التكاليف عبر محفظتنا المتنوعة، من خلال الاستفادة من المشتريات المركزية، والخدمات المشتركة، والتقنيات الحديثة لخفض تكلفة الوحدة وتحقيق كفاءة تشغيلية مستدامة.

تكاليف التمويل – صافي

بلغت تكاليف التمويل الصافية 72 مليون درهم، ما يعكس هيكلنا رأسمالياً متحفظاً، مع الحفاظ على معدل تغطية فوائده قوي بلغ 18.9 مرة. ويحتفظ الصندوق بتسهيلات ائتمانية ملتزم بها وغير مسحوبة بمستويات كبيرة، في حين توفر نسبة صافي التمويل إلى القيمة البالغة 2.8 هامشاً واسعاً للاقتراض. كما جرى تعويض جزء من تكاليف التمويل من خلال إيرادات التمويل الناتجة عن قوة المركز النقدي.

التدفقات النقدية من العمليات

بلغت التدفقات النقدية من العمليات 1,279 مليون درهم بهامش 65.5%، ما يعكس قدرة قوية على توليد النقد من الدخل الإيجابي المتكرر. وتؤكد هذه المؤشرات استدامة التوزيعات النقدية واستقرار الدخل على المدى الطويل.

التدفقات النقدية الحرة

بلغت التدفقات النقدية الحرة 1,264 مليون درهم، مع نسبة تحويل قوية بلغت 93.5%، ما يعكس قدرة الصندوق على تمويل النمو، وخدمة التمويل، والحفاظ على توزيعات الأرباح، بالتوازي مع تعزيز قوة الميزانية العمومية.

انخفضت التكاليف المباشرة

بنسبة 4.5% لتصل إلى 405 ملايين درهم، نتيجة إدارة منضبطة للتكاليف مع الاستمرار في إعطاء الأولوية لجودة المجمعات السكنية، بما يضمن رضا المقيمين واستمرارية إقامتهم.

الميزانية العمومية

تعرّز مركزنا المالي بشكل ملحوظ خلال عام 2025، مدفوعاً بالأداء التشغيلي القوي، وارتفاع القيم العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية، إلى جانب إدارة منضبطة لرأس المال. فقد ارتفعت قيمة العقارات الاستثمارية، المقاسة بالقيمة العادلة، بنسبة 9% لتصل إلى 23.5 مليار درهم، كما في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بـ 21.6 مليار درهم بنهاية عام 2024، ما يعكس نمواً مدفوعاً بمكاسب القيمة العادلة وقوة الأسس السوقية. وبلغ إجمالي الأصول 24.6 مليار درهم، في حين ارتفعت حقوق الملكية بنسبة 12.5% لتصل إلى 22 مليار درهم، بما يوفر قاعدة رأسمالية متينة تدعم أجندة النمو والتزامات توزيع الأرباح.

وبلغ الرصيد النقدي في نهاية العام 937 مليون درهم، ما يوفر سيولة كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية والالتزامات الاستثمارية القريبة الأجل. وإلى جانب ذلك، يحتفظ الصندوق بتسهيلات مصرفية ملتزم بها وغير مستخدمة بقيمة 2,070 مليون درهم، بما يمثل هامشاً كبيراً لدعم فرص النمو الاستراتيجية، بما في ذلك تمويل عمليات الاستحواذ المستقبلية ضمن محفظة المشاريع.

وبقي إجمالي الدين عند مستوى متحفظ بلغ 1,585 مليون درهم، بانخفاض قدره 39% مقارنة بـ 2,582 مليون درهم في ديسمبر 2024، نتيجة الإدارة النشطة للديون وإعادة استثمار التدفقات النقدية التشغيلية القوية.

ولا يزال مستوى الرفع المالي محافظاً للغاية، مع نسبة صافي التمويل إلى القيمة عند 2.8%، ما يوفر قدرة اقتراض كبيرة دون النطاق التشغيلي المفضل والحدود التنظيمية. كما تحسنت نسبة إجمالي التمويل إلى القيمة إلى 6.8%، مع الحفاظ على معدل قوي لتغطية تكاليف التمويل قوي بلغ 18.9 مرة، بما يتيح للصندوق مواصلة اغتنام فرص النمو مع دعم استدامة التوزيعات عبر مختلف دورات السوق.

مقاييس الأداء وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

حقق الصندوق نمواً قوياً في صافي قيمة الأصول وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة خلال عام 2025، حيث بلغ صافي قيمة الأصول لكل وحدة 1.70 درهم، بزيادة قدرها 12.3% مقارنة بـ 1.51 درهم في عام 2024، ما يعكس قوة الأداء التشغيلي والانضباط في إدارة التكاليف. وبلغ العائد الصافي الابتدائي وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 5.7%، بما يوفر للمستثمرين رؤية شفافة لعائد الدخل المتكرر مقارنة بقيم الأصول، في حين يعكس العائد الصافي الابتدائي المعدل أثر نمو الإيجارات ضمن العقود القائمة وانتهاء فترات الإعفاء من الإيجار، ما يبرز جودة الدخل ومسار النمو الإيجابي على المدى المتوسط.



937 مليون

الوضع النقدي في نهاية العام



39%

انخفاض في الديون بنسبة



c.2.8%

صافي التمويل إلى القيمة



12.5%

زيادة في حقوق الملكية

تحليل بيان الدخل

مقاييس العائد

بلغ العائد على حقوق الملكية لعام 2025 14.5%، متضمناً مكاسب القيمة العادلة، ما يعكس كفاءة توظيف رأس المال وقوة الربحية مقارنة بقاعدة حقوق الملكية. أما إجمالي عائد حملة الوحدات، فقد بلغ 20.4%، شاملاً الزيادة في القيمة الرأسمالية والتوزيعات النقدية السنوية (بما في ذلك التوزيع الملتزم به للنصف الثاني من عام 2025).

الاعتبارات الضريبية

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 بشأن ضريبة الشركات والأعمال، والذي أرسى إطاراً جديداً لضريبة الشركات في الدولة، على أن يسري العمل به على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

تم تأسيس الصندوق في 23 مايو 2025 وإدراجه في سوق دبي المالي في 28 مايو 2025. ووفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم 34 لسنة 2025 والقرار الوزاري رقم 96 لسنة 2025، استوفى الصندوق معايير الإعفاء الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري اعتباراً من 28 مايو 2025، وحصل على تأكيد بالإعفاء من ضريبة الشركات اعتباراً من 1 مايو 2025. كما يُتوقع أن تستفيد الشركات التابعة المملوكة بالكامل للصندوق من الإعفاء بموجب المادة (1)4(h) من قانون ضريبة الشركات، وبناءً على ما سبق:

- يُعفى الصندوق من ضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات فيما يتعلق بدخل العقارات غير المنقولة الناتج عن الاستثمارات العقارية.
- تُوزع الأرباح على حملة الوحدات دون اقتطاع أي ضريبة حجز وفقاً للتشريعات الحالية.
- يُنصح حملة الوحدات بالحصول على استشارات ضريبية مستقلة بشأن الآثار الضريبية لاستثماراتهم في الصندوق، وذلك وفقاً لظروفهم الخاصة والولاية القضائية المعنية.

توزيعات الأرباح (بالمليون درهم)

في عام 2025، تم الإعلان عن سياسة توزيعات الأرباح ضمن نشرة الإصدار، والتي تنص على توزيع أرباح نصف سنوية تصرف في شهري أبريل وسبتمبر من كل عام. وقد نجح الصندوق في توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة 550 مليون درهم عن النصف الأول من عام 2025 في سبتمبر 2025.

وكما أُعلن سابقاً، فإن مجموع أول دفعيتين من توزيعات الأرباح – في سبتمبر 2025 وأبريل 2026 – عن النتائج المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، سيكون الأعلى من بين:

- 1,100 مليون درهم؛ أو
- 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لعام 2025.

أما بالنسبة للسنة المالية 2026 والفترات اللاحقة، فيعتزم الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن كل فترة محاسبية على أساس نصف سنوي، رهناً بموافقة مجلس الإدارة.

بلغ العائد على حقوق الملكية لعام 2025 14.5%، متضمناً مكاسب القيمة العادلة، ما يعكس كفاءة توظيف رأس المال وقوة الربحية مقارنة بقاعدة حقوق الملكية.

رسوم إدارة الصندوق

يقوم مسكن دبي ريت بسداد أتعاب دي إتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري مقابل خدمات إدارة الصندوق، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها في اتفاقية إدارة الصندوق. ويتم احتساب رسوم الإدارة على أساس نصف سنوي، بما يعادل 10% من الأرباح قبل الضريبة، باستثناء أي مكاسب ناتجة عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال الفترة نصف السنوية المعنية. ويجوز تطبيق هيكل رسوم مختلف في حال الاتفاق عليه خطياً بين مدير الصندوق والصندوق.

ويتم تحديد رسوم الإدارة بعد خصم فئتين من المدفوعات:

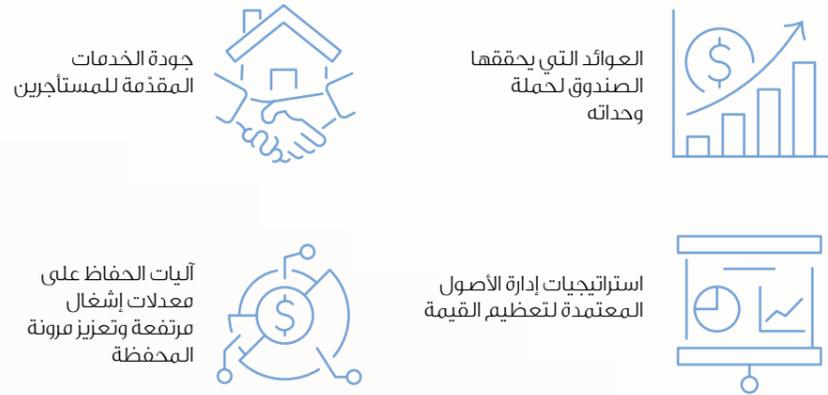
- أي مبالغ سبق سدادها من قبل الصندوق أو أي من شركات المجموعة إلى مدير الصندوق أو الشركات التابعة له مقابل خدمات مقدمة مباشرة، بما في ذلك المدفوعات بموجب اتفاقية إدارة الصندوق.
- أي تكاليف أو مصروفات مرتبطة بتوظيف مدير الصندوق أو أي شركة تابعة له لموظفين من مدير الصندوق.

وبالنسبة لعام 2025، تم تصميم هيكل رسوم الإدارة بما يحقق مواءمة المصالح بين مدير الصندوق وحملة الوحدات، من خلال ربط الرسوم بتحقيق الأرباح واستبعاد المكاسب غير المحققة الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة، بما يضمن تركيز مدير الصندوق على الأداء التشغيلي وتوليد دخل مستدام.

مؤشرات الأداء الرئيسية

يعتمد مساكن دبي ريت على مؤشرات الأداء الرئيسية لمتابعة سلامة محفظته العقارية، وتعزيز كفاءة إدارة الأصول، وتحقيق عوائد مستقرة ومتواصلة لحملة الوحدات. وترتكز هذه المؤشرات على نمو الدخل الإيجاري، والكفاءة التشغيلية، ومعدلات الاحتفاظ بالمستأجرين، بما يضمن خلق قيمة مستدامة وتعزيز المرونة على المدى الطويل.

ويتم تحديد مؤشرات الأداء الرئيسية من خلال موازنة العناصر الاستراتيجية الجوهرية لأعمال الصندوق خلال مرحلة التخطيط، والتي تشمل:





معدل الاحتفاظ بالمستأجرين	معدل الإشغال	التدفقات المالية المتكررة من العمليات
<p>أهمية استخدام هذا المؤشر:</p> <p>يقيس معدل الاحتفاظ بالمستأجرين نسبة تجديد العقود، ويُعد عاملاً أساسياً لدعم استقرار التدفقات النقدية والحد من تكاليف دوران المستأجرين. ويعكس هذا المؤشر التزامنا بالتميز في تقديم الخدمات من خلال رحلات عملاء سلسلة، ومعايير صارمة لصيانة الأصول، ومبادرات فعالة لتعزيز التفاعل المجتمعي، وتركيزنا على بناء علاقات طويلة الأمد مع قاعدة مستأجربنا المتنوعة.</p>	<p>أهمية استخدام هذا المؤشر:</p> <p>يعكس معدل الإشغال عدد الوحدات المؤجرة ضمن محافظتنا العقارية، ويُعد عاملاً محورياً في الحفاظ على استقرار الدخل الإيجاري. كما يؤكد ارتفاع معدلات الإشغال قوة الطلب من المستأجرين على مجتمعاتنا السكنية المُدارة باحترافية، ويبرهن قدرتنا على تحقيق إشغال ناجح للمشاريع الجديدة مع الحفاظ على أداء قوي للأصول القائمة. ويتم احتساب متوسط معدل الإشغال استناداً إلى متوسط عدد الوحدات المتاحة.</p>	<p>أهمية استخدام هذا المؤشر:</p> <p>يُشير مؤشر التدفقات المالية من العمليات إلى حجم التدفقات المتاحة لتوزيع الأرباح على حملة الوحدات، وتمويل النفقات الرأسمالية المستمرة وأعمال التجديد والصيانة. ويقيس هذا المؤشر أرباح الفترة قبل الضريبة والتغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بعد خصم النفقات الرأسمالية المخصصة للصيانة، ما يوفر صورة واضحة عن قدرتنا على توليد النقد وقابلية التوزيع.</p>

أداؤنا:	أداؤنا:	أداؤنا:
<p>تحسن معدل الاحتفاظ بالمستأجرين ليصل إلى 88% خلال السنة المالية 2025، مقارنةً بنسبة 87% في عام 2024، مدفوعاً بجودة الخدمات المتفوقة التي تقدمها فرق إدارة العقارات الداخلية، والبرامج الاستباقية لتعزيز التفاعل المجتمعي، وتجربة العملاء المتميزة عبر جميع نقاط التواصل.</p>	<p>ارتفع متوسط معدل الإشغال إلى 98.2% خلال السنة المالية 2025، مقارنةً بنسبة 96.7% في عام 2024، مدفوعاً باستراتيجيات تأجير استباقية، وجودة عالية للأصول عبر مختلف القطاعات (السكن الفاخر، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية المبسورة التكلفة، وإسكان الشركات)، إلى جانب كفاءة متقدمة في إدارة المجتمعات السكنية.</p>	<p>يعكس الأداء القوي لمؤشر الأموال المتكررة من العمليات التشغيلية متانة تحويل التدفقات النقدية، وهيكل رأسمالياً منضبطاً يتميز بمستويات مديونية محافظة، إلى جانب تركيزنا على الحفاظ على مرونة استراتيجية عالية. ويدعم هذا الأداء التزامنا بسياسة توزيع أرباح مستهدفة لا تقل عن 80% من الأرباح قبل احتساب التغيرات في القيمة العادلة، مع توجيه الرصيد المتبقي لتمويل النفقات الرأسمالية المستمرة، وأعمال التجديد، والاستثمارات الانتقائية الداعمة للنمو.</p>

الإيرادات	الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك
<p>أهمية استخدام هذا المؤشر:</p> <p>يُستخدم مؤشر الإيرادات لقياس الدخل المتكرر الناتج عن الأصول المؤجرة، ويُعد المحرك الأساسي لعوائد المستثمرين. ويعكس هذا المؤشر قدرتنا على الاستفادة من زيادات معدلات الإيجار، والحفاظ على مستويات إشغال مرتفعة، وتحسين الإيرادات لكل وحدة مؤجرة عبر محافظتنا السكنية التي تضم أكثر من 35,700 وحدة، موزعة على فئات المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات.</p>	<p>أهمية استخدام هذا المؤشر:</p> <p>يقيس هذا المؤشر ربحية العمليات التشغيلية للأصول العقارية قبل احتساب رسوم الإدارة / إعادة تحميل التكاليف، وتكاليف التمويل، والتغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ويبرز كفاءتنا التشغيلية، وفعالية إدارة التكاليف، وقدرتنا على توليد تدفقات نقدية قوية من قاعدة أصولنا.</p>

أداؤنا:	أداؤنا:
<p>سجّل الدخل الإيجاري نمواً قوياً خلال السنة المالية 2025، مدعوماً بزخم ملحوظ في أنشطة التأجير واستقرار معدلات الإيجار عبر مختلف القطاعات. ومن اللافت أن الإيجارات الحالية لمحفظتنا لا تزال أقل بنحو 11% من مستويات السوق السائدة (القيمة الإيجارية المقذرة – ERV)، ما يوفر هامشاً واسعاً للنمو العضوي. ويعزز هذا الوضع قدرتنا على تحقيق زيادات مستقبليّة من خلال تجديد العقود وفق الأطر المعتمدة من مؤسسة التنظيم العقاري، إضافة إلى إبرام عقود جديدة بأسعار السوق. وقد جاء هذا النمو مدفوعاً بتركيزنا الاستراتيجي على إعادة تسعير العقود القائمة، والاستفادة من التوسع المستمر في معدلات الإيجار، إلى جانب الديناميكيات القوية التي يتمتع بها سوق العقارات السكنية في دبي.</p>	<p>يُعدّ مؤشر الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك منسجلاً هامياً لقياس ربحية العمليات التشغيلية للأصول العقارية قبل احتساب رسوم الإدارة / إعادة تحميل التكاليف، وتكاليف التمويل، والتغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ويبرز كفاءتنا التشغيلية، وفعالية إدارة التكاليف، وقدرتنا على توليد تدفقات نقدية قوية من قاعدة أصولنا.</p>

المؤشرات والتركيز الاستراتيجي

الإيرادات

النمو العضوي والغير عضوي؛ تحسين الأداء

الأرباح المعدلة قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك

تحسين الأداء؛ النمو العضوي والغير عضوي

التدفقات النقدية المتكررة من العمليات

تحسين الأداء؛ النمو العضوي؛ تمويل النفقات الرأسمالية المستمرة وأعمال التجديد

معدل الإشغال

تحسين الأداء؛ النمو العضوي والغير عضوي

معدل الاحتفاظ بالمستأجرين

تحسين الأداء؛ التميز في تقديم الخدمات



الحوكمة

تم إعداد إطار الحوكمة لدينا بما يضمن أعلى مستويات الشفافية والمساءلة، ويكفل حماية مصالح حاملي الوحدات".

مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من قبل مالك الوحدات البائع لمدة ثلاث (3) سنوات تبدأ من تاريخ الإدراج في سوق دبي المالي، الموافق 28 مايو 2025. تألف مجلس الإدارة من سبعة (7) أعضاء، منهم أربعة (4) أعضاء غير تنفيذيين، وثلاثة (3) أعضاء مستقلين غير تنفيذيين.

المهارات والخبرات

يشغل نبيل منصب الرئيس التنفيذي للاستراتيجية والتسويق لدى دبي القابضة لإدارة الأصول، حيث يتولى قيادة الأجنحة الاستراتيجية للمجموعة، والإشراف على قطاعات التسويق والاتصال المؤسسي، والتميز المؤسسي، والاستراتيجية المؤسسية، إضافة إلى البحوث وتطوير المنتجات. ومن خلال دوره القيادي، يساهم في تعزيز الابتكار، وترسيخ الكفاءة التشغيلية، ودعم النمو المستدام طويل الأجل.

ويلعب دوراً محورياً في رسم ملامح مسار النمو لدى دبي القابضة لإدارة الأصول، عبر استشراف الفرص السوقية الناشئة وضمان مواءمة التوجهات الاستراتيجية مع رؤية المجموعة. كما يتولى قيادة إطار الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، من خلال وضع معايير الاستدامة وتوجيه المبادرات الداعمة للتقدم نحو تحقيق أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة. وقد شغل سابقاً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شعاع كابيتال.

المناصب الخارجية

- رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة أراضي للتطوير ذ.م.م.
- عضو مجلس إدارة مجموعة ميريكس للاستثمار ذ.م.م.
- عضو مجلس إدارة شركة دبي هيلز إستيت ريتيل ذ.م.م.

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة الصناعية من جامعة أريزونا، وهو أحد منتسبي برنامج مركز محمد بن راشد لإعداد القادة.



نبيل محمد رمضان الأحمد

رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي

المهارات والخبرات

يشغل أحمد منصب المدير التنفيذي لقطاع الحسابات المركزية في دائرة المالية بحكومة دبي، حيث يتولى مسؤولية مواءمة الاستراتيجية المالية مع أهداف الابتكار والاستدامة، بما يضمن تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل وتعزيز مكانة دبي كمركز مالي عالمي رائد.

المناصب الخارجية

- عضو مجلس إدارة صندوق دبي للاستثمار
- عضو مجلس إدارة برنامج ادخار الموظفين في مركز دبي المالي العالمي (DEWS)، أول برنامج ادخار للموظفين في المنطقة

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصل على درجة في إدارة الأعمال والإدارة (تخصص المحاسبة) من كلية دبي للرجال - دولة الإمارات العربية المتحدة. كما أنه من خريجي برنامج محمد بن راشد لإعداد القادة، وبرنامج قيادات حكومات المستقبل في العالم العربي.



أحمد علي أحمد مفتاح المرزوقي

عضو مجلس الإدارة - مستقل غير تنفيذي

المقدمة

يُعدّ مساكن دبي ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وفدز للدخل، وهو فدرج في سوق دبي المالي ("السوق") منذ 28 مايو 2025، وقد تم تأسيسه وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم (1/م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار ("نظام صناديق الاستثمار")، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (13/م) لسنة 2021 ("كتيب القواعد")، وذلك حسبما يتم تعديله أو استبداله من وقت لآخر.

يتولّى إدارة الصندوق شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق")، وهي شركة مرخصة من قبل هيئة سوق المال لإدارة الصناديق. ويلتزم الصندوق ومدير الصندوق بجميع أحكام نظام صناديق الاستثمار، وكتيب القواعد، وقواعد الإدراج في سوق دبي المالي - الوحدة الثانية لعام 2025 ("قواعد الإدراج")، إضافة إلى جميع القوانين واللوائح ومتطلبات الحوكمة ذات الصلة المطبقة على الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويؤكد الصندوق التزامه الراسخ بتطبيق أعلى معايير الشفافية والمساءلة وحماية حقوق حاملي الوحدات، بما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية والمتطلبات التنظيمية المعمول بها في دولة الإمارات.

إطار الحوكمة

يرتكز هيكل الحوكمة في الصندوق على الفصل الواضح بين مهام الإشراف والإدارة والتنفيذ التشغيلي، بما يضمن فعالية الرقابة واستقلالية اتخاذ القرار.

حاملي الوحدات

مجلس الإدارة

يتولى رسم التوجهات الاستراتيجية للصندوق، والإشراف على أدائه، وضمان تطبيق أعلى معايير الحوكمة، واتخاذ القرارات الجوهرية بما يخدم مصالح حملة الوحدات ويحافظ على استدامة القيمة طويلة الأمد.

مدير الصندوق

يتحمل مسؤولية إدارة العمليات اليومية للصندوق، وضمان الامتثال للمتطلبات التنظيمية، والإدارة الفعالة لمحفظة الأصول العقارية بما يحقق أهداف الصندوق الاستثمارية.

لجنة الرقابة الشرعية

تتولى الإشراف المستقل على المعاملات والأنشطة لضمان توافق أنشطة الصندوق الاستثمارية مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.

لجنة الاستثمار

تراقب أداء الصندوق بشكل دوري، وتوصي مجلس الإدارة بقرارات الاستحواذ والتخارج وتخصيص رأس المال، وذلك بما يتوافق مع السياسة الاستثمارية وأهداف الصندوق.

المهارات والخبرات

يشغل فهد منصب مدير إدارة مشاريع الصرف الصحي وإعادة تدوير المياه في بلدية دبي. ويتمتع بخبرة تزيد عن 15 عاماً في إدارة وتنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبرى، حيث أشرف على محافظة مشاريع مكتملة تتجاوز قيمتها 35 مليار درهم، إضافة إلى خط أنابيب مشاريع قائم تزيد قيمته على 100 مليار درهم.

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (مع مرتبة الشرف) في الاستراتيجية والتخطيط من جامعة ستراثكلويد – المملكة المتحدة، ودرجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في الشارقة – دولة الإمارات العربية المتحدة.



فهد أحمد سعيد محمد العوضي
عضو مجلس الإدارة – مستقل غير تنفيذي

المهارات والخبرات

يشغل بدر منصب نائب المدير العام لقطاع التخطيط والتطوير في سلطة دبي للتطوير، حيث يتولى قيادة وتنظيم أعمال التخطيط والتطوير ضمن نطاق اختصاص السلطة. وقد شهد نطاق الإشراف التنظيمي خلال فترة قيادته توسعاً ملحوظاً من 44 مليون متر مربع إلى نحو 350 مليون متر مربع، بما يعكس دوره في دعم النمو العمراني المستدام وتعزيز كفاءة منظومة التطوير.

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة، ودرجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الإمارات العربية المتحدة.



بدر يوسف محمد علي القرقاوي
عضو مجلس الإدارة – مستقل غير تنفيذي

المهارات والخبرات

تشغل أنورادها منصب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية لدى دبي القابضة للعقارات، حيث تتولى قيادة تطوير وتنفيذ الاستراتيجيات التجارية عبر محافظ الأصول السكنية والأراضي التابعة لكل من نخيل، ومراس، ودبي للعقارات، وميدان. وتشمل مسؤولياتها الإشراف على أنشطة التسويق والمبيعات وإدارة المتعاملين والعمليات التجارية، مع التركيز على تسريع نمو المبيعات، وتعزيز مكانة العلامات التجارية، والارتقاء بتجربة المتعاملين.

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصلة على درجة بكالوريوس في الهندسة المعمارية من معهد بنغالور للتكنولوجيا – الهند.



أنورادها هاريش
عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي

المهارات والخبرات

يشغل زبير منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية لدى دبي القابضة للعقارات، وهو محاسب قانوني معتمد وعضو في معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز. ويتولى في إطار مهامه قيادة الاستراتيجية المالية لمحافظة العقارات، والإشراف على العمليات المالية، وإعداد التقارير، وضمان الامتثال للمتطلبات التنظيمية ذات الصلة.

المناصب الخارجية

- عضو مجلس إدارة شركة سمات سيتي (مالطا) المحدودة
- عضو مجلس إدارة شركة سمات سيتي (كوتشي) للبنية التحتية الخاصة المحدودة
- عضو مجلس إدارة شركة السهل ريزورت ش.م.ب (مقفل)
- عضو مجلس إدارة شركة ميديتيرانيان غيت للتطوير

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد (مع مرتبة الشرف) في المحاسبة والتمويل من جامعة مانشستر – المملكة المتحدة.



زبير دهجاميا
عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي

المهارات والخبرات

تشغل بريجيت منصب المدير التنفيذي للاستثمارات وإدارة المحافظ في شركة دي إتش للاستثمارات المؤسسية ذ.م.م، الذراع الاستثمارية لدبي القابضة. وتتولى في إطار مسؤولياتها الإشراف على الاستثمارات الاستراتيجية والمالية عبر فئات أصول متنوعة على المستوى العالمي، بما يشمل إدارة الصفقات، وإدارة المحافظ الاستثمارية، والحوكمة، وتنفيذ المبادرات الاستراتيجية الرئيسية.

المناصب الخارجية

- عضو مجلس إدارة شركة اتصالات تونس ش.م.
- عضو مجلس إدارة شركة سمات سيتي (مالطا) المحدودة

المؤهلات العلمية والشهادات

حاصلة على درجة الماجستير في القانون من جامعة لندن (كوين ماري)، ودرجة الدكتوراه في القانون من جامعة مالطا.



بريجيت زاميت
عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي

عقد مجلس الإدارة ثلاث (3) اجتماعات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما عقد اجتماعين مشتركين مع كل من لجنة الاستثمار ووحدة الامتثال وإدارة المخاطر خلال الفترة ذاتها.

دور مجلس الإدارة

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية ما يلي:

- وضع التوجه الاستراتيجي للصندوق والإشراف على تنفيذه.
- الإشراف على أعمال الصندوق وأداء مدير الصندوق.
- مراجعة واعتماد أي تعديلات على سياسة الاستثمار الخاصة بالصندوق.
- الإشراف على حالات تعارض المصالح التي يفصح عنها مدير الصندوق أو الإدارة التنفيذية التابعة له، وإدارتها وفق الأطر المعتمدة.
- متابعة التزام مدير الصندوق بالقوانين واللوائح المعمول بها ونشرة الإصدار.
- مراجعة واعتماد المعاملات الجوهرية، بما في ذلك المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- الإشراف على إطار إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية لدى الصندوق.
- ضمان الإفصاح في الوقت المناسب وبصورة ملائمة عن المعلومات الجوهرية لحاملي الوحدات وفقاً للقواعد واللوائح المعمول بها.
- التأكد من قيام مدير الصندوق ولجنة الاستثمار التابعة له بأداء مهامهما بما يحقق مصالح حاملي الوحدات.
- اعتماد السياسات المكتوبة المنظمة لممارسة حقوق التصويت الخاصة بحاملي الوحدات.
- إرساء إطار واضح لتفويض الصلاحيات بما يعزز كفاءة الإدارة وسرعة اتخاذ القرار.
- مراجعة التقرير السنوي للشكاوى والإجراءات المتخذة بشأنها، والتأكد من اصطلاح مدير الصندوق بمسؤولياته ذات الصلة.
- إجراء تقييم سنوي لاستقلالية كل عضو مستقل غير تنفيذي في مجلس الإدارة.

إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تحمل مجلس الإدارة مسؤولية التأكد من فاعلية إطار إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية لدى الصندوق.

وقد وضع مدير الصندوق إطاراً متكاملاً لتحديد المخاطر التي قد تؤثر في عمليات الصندوق وأصوله وأهدافه الاستراتيجية وتقييمها وإدارتها والإفصاح عنها، بما يشمل – على سبيل المثال لا الحصر – مخاطر الائتمان والسيولة والمخاطر الاستراتيجية والسوقية والتشغيلية والقانونية والامتثال ومخاطر التقييم، إضافة إلى المخاطر المرتبطة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والمخاطر السمعة.

ويؤكد مجلس الإدارة أن هذه الأنظمة والضوابط كانت كافية وفعالة خلال فترة التقرير.

الامتثال والمسائل التنظيمية

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، التزم الصندوق بأحكام أنظمة الصناديق الصادرة عن هيئة سوق المال، وكتيب القواعد، وقواعد الإدراج في سوق دبي المالي، وكافة القوانين واللوائح ومتطلبات الحوكمة ذات الصلة المطبقة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولم تُفرض على الصندوق أي غرامات جوهرية أو جزاءات تنظيمية أو مخالفات خلال الفترة محل التقرير.

تعارض المصالح والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يحرص مجلس الإدارة على ضمان قيام مدير الصندوق باعتماد وتنفيذ سياسة واضحة لتعارض المصالح، وسياسة خاصة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، بما يضمن الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها وأفضل ممارسات الحوكمة.

• يُفصح أعضاء مجلس الإدارة عن أي تعارض محتمل في المصالح يتعلق بأعمال الاجتماع في بدايته، ويمتنع العضو المعني عن المشاركة في المناقشات أو اتخاذ القرار بشأن الموضوع ذي الصلة.

• يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بتقديم إقرارات ربع سنوية بشأن تعارض المصالح، تتضمن بيانات تفصيلية حول عضويتهم في مجالس إدارات شركات خاصة ومدرجة، والمناصب التنفيذية التي يشغلونها، وملكياتهم من الأسهم، وأي مصالح أخرى قد تثير شبهة تعارض.

• يشرف مجلس الإدارة على أي حالات تعارض مصالح يُفصح عنها مدير الصندوق أو موظفوه أو أي من مزودي خدمات الصندوق، ويعمل على إدارتها وفق الأطر المعتمدة.

• يتأكد مجلس الإدارة من أن جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتم بشروط تجارية عادلة وسائدة في السوق وأن يتم اعتمادها من قبل المجلس والإفصاح عنها للسوق، والحصول على موافقة حاملي الوحدات متى ما استدعت المتطلبات التنظيمية ذلك.

وكما في 31 ديسمبر 2025، لم يتم إبرام أي معاملات مع أطراف ذات علاقة وفقاً للتعريف الوارد في أنظمة الصناديق، ويرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (10) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المدققة، حيث يبين المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

لجنة الرقابة الشرعية

تتألف لجنة الرقابة الشرعية ("اللجنة") في مساكن دبي ريت من ثلاثة (3) من العلماء المتخصصين في المعاملات المالية الإسلامية، وهم:

• الدكتور محمد عبد الرحيم سلطان العلماء – رئيساً

• الدكتور محمد علي القري – عضواً

• الدكتور سالم آل علي – عضواً

وقد تم تعيين أعضاء اللجنة لمدة ثلاث (3) سنوات اعتباراً من أبريل 2025.

وتتولى اللجنة المسؤوليات التالية:

مراجعة نشرة الإصدار وسياسة الاستثمار وأهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتقديم المشورة إلى مجلس الإدارة ومدير الصندوق بشأن مدى توافق تقنيات وأدوات الاستثمار مع أحكام الشريعة الإسلامية.

التأكد من تنفيذ أنشطة الاستثمار في الصندوق بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

وضع المعايير الشرعية لاختيار الشركات المستثمر بها.

تقديم المشورة بشأن الامتثال الشرعي فيما يتعلق بأدوات التحوط الإسلامية وممارسات إدارة الصندوق.

الإشراف على آلية تحديد ومعالجة أي دخل غير متوافق مع الشريعة الإسلامية وفقاً لمعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

إصدار شهادة سنوية بالامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية، تُدرج ضمن التقارير المالية للصندوق.

مدير الصندوق

يتولى إدارة مساكن دبي ريت شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م، وهي شركة مرخصة من هيئة سوق المال لإدارة صناديق الاستثمار بدولة الإمارات العربية المتحدة.

ويتولى مدير الصندوق المسؤوليات التالية:

الإدارة اليومية لأعمال الصندوق.

الالتزام بلوائح هيئة سوق المال وصك الثقة (إن وجد).

الإفصاح في الوقت المناسب إلى سوق دبي المالي وحاملي الوحدات.

ويحرص مدير الصندوق على توفير أنظمة وضوابط داخلية كافية، إلى جانب الكفاءات البشرية المؤهلة، بما يضمن أداء مهامه بكفاءة وفاعلية.

لجنة الاستثمار

تتألف لجنة الاستثمار التابعة لمدير الصندوق من سبعة (7) أعضاء، وهم:

• سعادة مالك سلطان آل مالك – رئيساً

• عمر فاروق – عضواً

• فاليري إكسوزيان – عضواً

• رباح حلواني – عضواً

• غوتام غورناني – عضواً

• غيريش كومار – عضواً

• ديما درويش – عضواً

وتتولى لجنة الاستثمار المسؤوليات التالية:

تشغيل ومتابعة أداء محفظة الصندوق العقارية وفقاً لسياسة الاستثمار المعتمدة.

مراجعة تقييم مدير الصندوق لأصول الصندوق العقارية – على الأقل سنوياً – مع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وموقعه وهيكل عقود الإيجار والمخاطر وقابلية التسويق.

إجراء مراجعة دورية لأهداف الاستثمار وتقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأنها.

مراجعة أداء الصندوق بصورة دورية ومدى التزامه بسياسة الاستثمار المعتمدة.

المدقق الخارجي

تُعد شركة ديلويت في دولة الإمارات جزءاً من ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)، وهي شركة عضو في ديلويت توش توهماتسو المحدودة (DTTL). وتُعتبر ديلويت من المؤسسات المهنية الرائدة في منطقة الشرق الأوسط، حيث تضم أكثر من 1,100 متخصص يعملون من خلال خمسة مكاتب في دبي وأبوظبي والفجيرة ورأس الخيمة والشارقة. وتقدم الشركة خدمات متكاملة في دولة الإمارات، ولديها ممارسات متطورة تُخدم مؤسسات رائدة في قطاعات الخدمات المصرفية والمالية، والعقارات، والضيافة والترفيه، والإنشاءات، والقطاع العام، والتجارة، والتصنيع، والاتصالات، وتجارة التجزئة، والطاقة والموارد.

ويشمل عملاؤها عدداً من أكبر الكيانات في دولة الإمارات، إضافة إلى مؤسسات رائدة في قطاعات الطاقة والموارد، والخدمات المالية، والعقارات، والإنشاءات، والتجارة، والتصنيع، في القطاعين العام والحكومي.

ويؤكد الصندوق أن المدقق الخارجي مستقل عن الصندوق ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، ويقوم بتقديم تأكيد مهني مستقل وموضوعي بشأن القوائم المالية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
شريك التدقيق: موسى رماحي

اسم مكتب التدقيق وشريك التدقيق

عدد سنوات تعيين المدقق الخارجي للشركة	سنة واحدة
عدد السنوات التي تولّى فيها شريك التدقيق مراجعة حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق عن عام 2025 (بالدرهم الإماراتي)	1,360,000
أتعاب وتكاليف الخدمات الأخرى غير تدقيق القوائم المالية عن عام 2025 (بالدرهم الإماراتي)	لا يوجد
تفاصيل وطبيعة الخدمات الأخرى (إن وجدت)	لا يوجد
بيان بالخدمات الأخرى التي قدمها مدقق خارجي غير مدقق حسابات الشركة خلال عام 2025 (إن وجدت)	لا يوجد

الفئة	تصنيف حاملي الوحدات			
	أفراد	شركات	بنوك	مؤسسات حكومية
مواطنون	4.88%	87.36%	3.11%	1.08%
عرب				
مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي	0.42%	0.34%	0.01%	0.77%
أجانب	1.10%	1.69%	0.01%	2.80%
الإجمالي	6.40%	89.39%	3.13%	1.08%

الفئة	حاملي الوحدات حسب حجم الملكية		
	عدد المستثمرين	عدد الوحدات المملوكة	نسبة الملكية
أقل من 50,000 وحدة	40,138	129,348,962	1.00
بين 50,000 و 500,000 وحدة	979	144,716,908	1.11
بين 500,000 و 5,000,000 وحدة	230	348,628,439	2.68
أكثر من 5,000,000 وحدة	50	12,377,305,691	95.21
الإجمالي	41,397	13,000,000,000	100

الاسم	حاملي الوحدات الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة	
	عدد الوحدات المملوكة	نسبة رأس المال
شركة دي إتش إيه إم للاستثمارات ذ.م.م.	11,050,000,000	85%

إحصائيات كما في 31 ديسمبر 2025

عام	نشاط سعر الوحدة خلال العام		
	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
مايو	1.310	1.200	1.250
يونيو	1.270	1.180	1.230
يوليو	1.280	1.220	1.280
أغسطس	1.470	1.260	1.400
سبتمبر	1.410	1.220	1.240
أكتوبر	1.270	1.210	1.240
نوفمبر	1.310	1.210	1.230
ديسمبر	1.250	1.220	1.240

أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر العام للسوق

عام	DUBAIRESI	DFMGI
مايو	1.250	5480.51
يونيو	1.230	5705.76
يوليو	1.280	6159.15
أغسطس	1.400	6063.61
سبتمبر	1.240	5839.64
أكتوبر	1.240	6059.43
نوفمبر	1.230	5836.89
ديسمبر	1.240	6047.09

تعزيز التواصل مع حاملي الوحدات وإبقاؤهم على اطلاع

يلتزم مسكن دبي ريت بتعزيز قنوات تواصل شفافة وفعالة مع حاملي الوحدات، بما يرسخ الثقة ويعزز المشاركة المستنيرة.

تنظم سياسة علاقات المستثمرين آلية تواصل الصندوق مع حاملي الوحدات، بما يضمن الوفاء بالالتزامات التنظيمية، وحماية حقوق حاملي الوحدات، وتقديم إفصاحات دقيقة وفي الوقت المناسب لدعم اتخاذ القرارات الاستثمارية، إلى جانب الحفاظ على علاقات بناءة تماشياً مع أفضل الممارسات ومتطلبات الجهات التنظيمية.

تم تعيين السيدة دانا خلف رئيساً لعلاقات المستثمرين في مسكن دبي ريت بتاريخ 8 سبتمبر 2025. وتتمتع بخبرة تزيد على 15 عاماً في مجالات الاتصال المؤسسي، وعلاقات المستثمرين، وإدارة أصحاب المصلحة، حيث عملت مع شركات رائدة خاصة ومدججة في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تمتلك خبرة واسعة في مجالات الإفصاح السوقي، وتقارير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، والتواصل في أسواق رأس المال.

بيانات التواصل:

السيدة دانا خلف – رئيس علاقات المستثمرين
الهاتف: +971 50 459 5597
البريد الإلكتروني: IR@dubairesidential.ae

ويمكن لحاملي الوحدات الاطلاع على صفحة علاقات المستثمرين عبر الموقع الإلكتروني للصندوق:

<https://dubairesidential.ae/en/investor-relations/overview>



الحوكمة البيئية والمجتمعية والمؤسسية

المُلخص التنفيذي وأبرز الإنجازات

نبذة عن صندوق مساكن دبي ريت ومنهجيتنا في إعداد التقارير

الحوكمة

البيئة

المجتمع

الأفراد

الخلاصة

المُلخص التنفيذي وأبرز الإنجازات

وتُعد الاستدامة ركيزة جوهرية في نموذج عمل الصندوق؛ حيث يتبع الدمج بين العمليات المرتكزة على المجتمع والملكية طويلة الأجل للأصول إتحيق تحسينات ملموسة في الكفاءة البيئية، والإدارة الرشيدة للموارد، ورفاهية المقيمين، ونضج ممارسات الحوكمة.

كما شهد عام 2025 تقدماً ملموساً في نضج هيكلية الحوكمة، تحت إشراف مجلس الإدارة، ومدير الصندوق، ولجنتي الاستثمار والرقابة الشرعية. وأسهمت التحسينات في ممارسات الإفصاح، والضوابط الداخلية، وتخطيط مسارات خفض الانبعاثات الكربونية في ترسيخ التزام الصندوق بالشفافية والإفصاح المرتكز على المستثمرين..

يعكس هذا التقرير التناغم بين الأداء التشغيلي ونتائج الاستدامة؛ حيث أثمر هذا التكامل عن رفع كفاءة التكاليف، وتعزيز المرونة التشغيلية، والارتقاء بتجربة العيش بالمجمعات السكنية، بما يتماشى مع الأهداف الشاملة للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لمجموعة دبي القابضة. وبالنظر إلى عام 2026، يستعد صندوق مساكن دبي ريت، بما لديه من إمكانيات وقدرات، للتوسع في الاعتماد على الطاقة النظيفة، ودعم البرامج المجتمعية، وتسريع جهود خفض الانبعاثات، ومواصلة تطوير أنظمة الحوكمة.. ومن خلال مسار واضح ومنهجي للتقدم، يحدد الصندوق التزامه بالإدارة المسؤولة وتحقيق قيمة طويلة الأجل في كافة مجتمعاته السكنية.

يقدم تقرير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المتكامل الأول لصندوق مساكن دبي ريت رؤية شاملة حول الأداء التشغيلي وممارسات الاستدامة، وذلك عقب إدراج الصندوق في سوق دبي المالي.

يلتزم صندوق مساكن دبي ريت بتحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل، كونه صندوقاً استثمارياً عقارياً متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومتخصصاً في قطاع إدارة وتأجير الأصول السكنية، مستنداً في ذلك على حوكمة منضبطة، وأداء مرن للأصول، وممارسات مسؤولة بيئياً واجتماعياً.

مثل عام 2025 محطة بارزة لتكامل العمليات ونضج المنظومة التشغيلية؛ إذ واصلت شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري (مدير الصندوق) جهودها لترسيخ أطر متقدمة لإدارة المرافق والاستدامة والحوكمة، بما يتماشى مع معايير مجموعة دبي القابضة. وقد أثمرت هذه الجهود عن تعزيز جودة الخدمات، ورفع مستويات الشفافية والمساءلة في كافة التعاملات مع المقيمين، والجهات التنظيمية، والمستثمرين، والشركاء.

وقد شملت الإنجازات الرئيسية خلال عام 2025 ما يلي:



توزيع حاويات النفايات الذكية وتعزيز مبادرات المشاركة المجتمعية في إعادة التدوير.



إطلاق عمليات تدقيق شاملة لاستهلاك الطاقة عبر المحفظة، إلى جانب تنفيذ برنامج ممتد لعدة سنوات لتحديث الأنظمة وتطويرها بالتعاون مع شركات خدمات الطاقة.



توسيع نطاق تركيب أنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية على مستوى المجمعات السكنية الرئيسية



مواصلة تنفيذ البرامج المجتمعية البناءة مثل مبادرة Green و Green Roots Ambassador الهادفة إلى إشراك المجتمع وتعزيز الوعي البيئي



تعزيز القدرات الداخلية في مجال الاستدامة عبر برامج تدريبية متخصصة.



تطبيق تدابير موجهة لرفع الكفاءة بهدف ترشيد استهلاك المياه والحد من الهدر.

+35,700

أكثر من 35,700 وحدة سكنية



+140,000

أكثر من 140,000 مقيم



39%

إعادة توجيّه 39% من إجمالي النفايات بعيداً عن مكبات النفايات مقارنةً بعام 2024.



10%

خفض إجمالي استهلاك المياه العذبة بنسبة 10% مقارنةً بعام 2024.



9%

تقليل انبعاثات النطاق الثاني بنسبة 9% عبر تخفيض كثافة استهلاك الكهرباء والتبريد (بما يعادل تفادي 6,257.56 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون) مقارنةً بعام 2024.



فهم منظومة الأطراف المعنية

تستند قدرة الصندوق على تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل، بشكل جوهري، إلى بناء علاقات وطيدة تتسم بالشفافية مع مجموعة متنوعة من الأطراف المعنية؛ فهم المحرك الأساسي لرسم ملامح التخطيط للأصول وتشغيلها وتطويرها، كما تساهم تطلعاتهم بشكل مباشر في صياغة الأولويات الاستراتيجية المتعلقة بالأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، وكفاءة التشغيل، ورفاهية المقيمين ضمن المجمعات السكنية.

يضمن العمل ضمن منظومة متكاملة تضم المقيمين، والجهات التنظيمية، وشركاء الخدمات، ومظلة دبي القابضة الأوسع، مواعمة دقيقة مع السياق التشغيلي للصندوق ونموذج عمله القائم إدارة وتأجير الأصول السكنية. وتشكل العلاقات مع المقيمين، والتعاملات اليومية داخل المجمعات السكنية، والتعاون الوثيق مع فرق إدارة المرافق، الركيزة الأساسية للأداء المؤسسي وتحقيق أهداف الاستدامة.

وتتمثل أبرز فئات الأطراف المعنية في:

- المستأجرون والمقيمين؛ وهم يتطلعون إلى العيش في مجتمعات سكنية آمنة وعالية الكفاءة، وقصانة بعناية، تدعمها خدمات استجابة سريعة، وبرامج استدامة متاحة وسهلة الاستخدام.
- الموظفون وفرق إدارة المرافق؛ وهم يمثلون القوة الدافعة لتحقيق التميز التشغيلي، وتعزيز المشاركة المجتمعية، والتنفيذ الفعلي لمبادرات السلامة والاستدامة.
- المستثمرون والمحللون؛ وهم يضعون في صدارة أولوياتهم شفافية الحوكمة، ودقة البيانات، والمرونة في مواجهة التغير المناخي، واستقرار العوائد على المدى الطويل.
- الجهات التنظيمية (سوق دبي المالي، مؤسسة التنظيم العقاري، البلديات)؛ والتي تتطلب امتثالاً صارماً، وإفصاحاً موثقاً، وتوافقاً تاماً مع الأهداف الاستراتيجية لدولة الإمارات العربية المتحدة وإمارة دبي في مجال الاستدامة.
- الموردون وشركاء تقديم الخدمات؛ وهم يقدمون خدمات حيوية لصيانة المباني، وتوفير الأمن، وتنسيق الحدائق، وضمان أعلى مستويات الأداء البيئي.
- مجموعة دبي القابضة وشركة دي إتش إيه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري (مدير الصندوق)؛ وهما توفران الإشراف الاستراتيجي، ومواءمة الحوكمة، والقدرات التشغيلية، بما في ذلك مسؤولية الإشراف على منظومة حوكمة الشركات والمسؤولية البيئية والاجتماعية وإعداد التقارير، لضمان التناغم مع سياسات المجموعة ومعاييرها.

ويتم التفاعل مع أصحاب المصلحة بشكل مستمر وقائم على البيانات، مدعوماً بمنصات رقمية، واستبيانات للرضا، وفعاليات مجتمعية، وتقييمات للموردين، وتعاون منتظم مع الشركاء في القطاع العام. وتسهم مدخلاتهم في صياغة أولويات الصندوق المتمثلة في الأداء المالي، والإدارة البيئية، والرفاهية المجتمعية، والتميز المؤسسي. كما تشكل أساس استراتيجية الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية والمبادرات التي يسلط هذا التقرير الضوء عليها.

نهج تحديد الأهمية النسبية

اعتمد صندوق مسكن دبي ريت في دورة إعداد التقارير الحالية نهج تحديد الأهمية النسبية، بدلاً من إجراء تقييم مستقل ومنفصل؛ وذلك لضمان اتساق رؤيته مع الأولويات الاستراتيجية الشاملة لمجموعة دبي القابضة، وبما يجسد في الوقت ذاته المتطلبات الخاصة لنموذج عمل الصندوق القائم على إدارة وتأجير الأصول السكنية.

ويستند هذا النهج إلى أربعة مدخلات رئيسية:

- تقييم الأهمية النسبية لمجموعة دبي القابضة لعام 2022، والمُعد وفقاً لمعايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير.
- أولويات الاستدامة والعمليات التشغيلية لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول.
- توقعات الأطراف المعنية ذات الصلة بقطاع التأجير السكني.
- المتطلبات التنظيمية المعمول بها في دولة الإمارات وإمارة دبي بشأن الإفصاح عن معايير الاستدامة.

الموضوعات الجوهرية للحوكمة البيئية والمجتمعية والمؤسسية ذات الصلة بالصندوق

يستند تقرير مجموعة دبي القابضة لتقييم الأهمية النسبية إلى طيف واسع من معايير الاستدامة الموزعة على ركائز البيئة والمجتمع والحوكمة. ومن هذا المنطلق، يتبنى الصندوق هذه المعايير بنهج متوازن يراعي الخصوصية التشغيلية للمجمعات السكنية المؤجرة ومتطلباتها الفريدة.

تُشكل هذه المحاور حجر الزاوية لمؤشرات الأداء الرئيسية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومنهجية الإفصاح في الصندوق؛ حيث تبرز جلياً في هذا التقرير من خلال البيانات والمبادرات ودراسات الحالة، مما يبرهن على التوافق التام مع دليل حوكمة الشركات والمسؤولية الاجتماعية والبيئية الصادر عن سوق دبي المالي، ومتطلبات إعداد تقارير الاستدامة الخاصة بهيئة الأوراق المالية والسلع، مع الحرص على تقديم رؤى واضحة وقيمة تدعم اتخاذ القرار للمستثمرين والأطراف المعنية.

البيئة	المجتمع	الحوكمة
كفاءة استهلاك الطاقة وخفض الانبعاثات الكربونية	رفاهية المقيمين، وتعزيز معدلات الرضا والارتقاء بجودة الحياة المجتمعية	السلوك الأخلاقي والشفافية المطلقة
إدارة الموارد المائية وترشيد استهلاكها	الصحة والسلامة والأمن المتكامل	الامتثال للتشريعات (هيئة الأوراق المالية والسلع، سوق دبي المالي، الرقابة الشرعية، وقطاع الصحة والسلامة والبيئة).
إدارة النفايات وإعادة تدويرها	المشاركة المجتمعية والمبادرات المتعلقة بفرز النفايات وإعادة تدويرها، وترشيد استهلاك المياه.	سلامة البيانات، والخصوصية، والأمن السيبراني
المرونة المناخية والامتثال للمعايير البيئية	الرفاه الوظيفي والتطوير المهني لموظفي مدير الصندوق والكوادر المعنية	المشتريات المسؤولة واستدامة الموردين

نبذة عن صندوق مساكن دبي ريت ومنهجيتنا في إعداد التقارير

يضع الصندوق مبادئ الاستدامة في جوهر نموذج أعماله. وبصفته صندوقاً عقارياً مختصاً بإدارة وتأجير الأصول السكنية، يتحقق تعزيز القيمة على المدى الطويل من خلال رفع كفاءة أداء الأصول، وتعزيز تجربة المجتمعات السكنية، وتطبيق ممارسات مسؤولة في إدارة الأثر البيئي. وتسترشد جهود الصندوق في مجال الاستدامة بالسياسات العامة لمجموعة دبي القابضة، والاستراتيجيات الوطنية الطموحة مثل المبادرة الاستراتيجية للحياة المناخي لدولة الإمارات 2050، واستراتيجية دبي للطاقة النظيفة 2050، بالإضافة إلى الأطر الدولية بما في ذلك أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

استراتيجية الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وإطار عملها

إطار عملنا الاستراتيجي

يُرسخ الصندوق معايير الحوكمة والمسؤولية الاجتماعية والبيئية عبر نموذج التشغيلي بالاستناد إلى أربع ركائز جوهرية:



البيئة



الأفراد



المجتمع



الاقتصاد

وتستمد هذه الركائز قوتها من الرؤى الوطنية الواعدة، وفي مقدمتها "مئوية الإمارات 2071"، واستراتيجية دبي المتكاملة للطاقة 2030، واستراتيجية الإمارات للتنمية الخضراء 2030-2015، مما يضمن اتساق أعمالنا مع الأهداف الكبرى للاستدامة الحضرية.



نهجنا في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

تتركز استراتيجية الصندوق للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على مبدأ جوهرى مفاده أن المجتمعات المستدامة والأكثر مرونة هي المحرك الرئيس للقيمة طويلة الأمد. وتتواءم هذه الاستراتيجية مع رؤية دبي القابضة للاستدامة، والتي تركز على أربعة محاور: البيئة، والأفراد، وثقافة العمل، وسلاسل التوريد المسؤولة، والعمل الخيري، تدعمها منظومة حوكمة صارمة. وقد ضمت الاستراتيجية خصيصاً لتلائم نموذج إدارة وتأجير الأصول السكنية، مع التركيز على الكفاءة التشغيلية، ورفاهية المجتمع، والامتثال التنظيمي، والإفصاح الشفاف والموثوق. 2.1.3 إطار عمل استراتيجية

الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

تُراعى استراتيجيتنا اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في كافة مراحل دورة حياة أصولنا، وترتكز على ثلاثة محاور استراتيجية مترابطة:

أصول مرنة ومنخفضة الكربون

يُولي الصندوق الأداء البيئي أولوية قصوى للأداء البيئي من خلال الاستثمار في الطاقة النظيفة، وخفض الانبعاثات الكربونية، وتحسين كفاءة استهلاك الموارد..

وقد شهد عام 2025 إحراراً تقدم ملموس شمل ما يلي:

- تركيب ثمانى محطات لشحن المركبات الكهربائية.
- توسيع نطاق استخدام الألواح الشمسية الكهروضوئية في عام 2025 لتشمل مجمعاً سكنياً إضافياً؛ ما يساهم في توليد نحو 5 ملايين كيلوواط/ساعة من الكهرباء النظيفة سنوياً بقدرة إجمالية بلغت 3.3 ميجاواط، وتفادي انبعاث قرابة 2000 طن من ثاني أكسيد الكربون سنوياً.

وبشكل إجمالي، أثمر برنامج الطاقة الشمسية الذي شمل أربعة أصول تم تنفيذها بين عامي 2023 و2025 عن توليد نحو 10.5 مليون كيلوواط/ساعة من الطاقة النظيفة سنوياً بقدرة إجمالية بلغت 7.3 ميجاواط، ما ساهم في تفادي انبعاث حوالي 4,200 طن من ثاني أكسيد الكربون سنوياً.

- إتمام عمليات مراجعة شاملة للطاقة (من المستوى الأول) شمل 6 مجتمعات سكنية و254 مبنى.
- إطلاق 19 مشروعاً بالتعاون مع شركات خدمات الطاقة، تتضمن ترقية متقدمة لنظم إدارة المباني وتركيب محولات التردد المتغير، وتطوير أنظمة الإضاءة.
- إدخال أنظمة إدارة النفايات الذكية لرفع معدلات إعادة التدوير.

الإنجازات المحققة في مجال إعادة التدوير:

نجحنا في إعادة تدوير 793 ألف كيلوجرام من مختلف أنواع النفايات، بمعدل تدوير إجمالي بلغت نسبته 3%. فضلاً عن ذلك، تم تحويل حوالي 10 ملايين كيلوجرام من النفايات العامة لإنتاج الطاقة، ما يمثل 36% من إجمالي النفايات التي تم تحويلها بعيداً عن المكبات. وبشكل عام، ساهمت مبادرات إعادة التدوير وتحويل النفايات إلى طاقة في تحقيق معدل تحويل إجمالي للنفايات بعيداً عن المكبات بلغت نسبته 39%.

الإنجازات المحققة في مجال إعادة تدوير النفايات المعدنية:

- إعادة تدوير 230,828 كيلوجرام من المواد المعدنية.

تُعد هذه المبادرات ركيزة أساسية تدعم خارطة طريق الصندوق طويلة الأمد في مجال خفض الانبعاثات، والتي تركز على تحسين كفاءة الطاقة، وتوسيع استخدام التقنيات منخفضة الكربون، وزيادة الاعتماد على الطاقة الشمسية، ودعم البنية التحتية للمركبات الكهربائية، وتعزيز مبادئ الاقتصاد الدائري..

مجتمعات سكنية تنبض بالحياة والإسهامات الفعالة

تُعد رفاهية المجتمع ركيزة أساسية في القيمة الجوهرية التي يقدمها الصندوق. وفي عام 2025، مضى مدير الصندوق قدماً في تنفيذ مبادرتين متكاملتين:

- Green Roots: المعنية بتقديم أنشطة مفتوحة تعزز مفاهيم الاستدامة.
- Green Ambassadors: وهو برنامج مسجل يديره المقيمون بأنفسهم.

التقدم المُحرز في عام 2025:

- نُفذت أنشطة Green Roots في ثلاثة مجتمعات سكنية، بمشاركة فاعلة من 68 مقيماً.
- استمرارية برنامج Green Ambassadors بمشاركة 37 سفيراً معتمداً في ثمانية مجتمعات سكنية مختلفة، بدعم من ورشة عمل تعريفية نُظمت بالتعاون مع RECAP.
- عقد ورش عمل مجتمعية حول الاستدامة، شملت الحضور الفعلي والمنصات الرقمية.
- ترسيخ التعاون مع بلدية دبي ضمن مبادرة "Circle Dubai"، وتُوج ذلك بجلسة توعوية قُدمتها البلدية خلال فغالية "مجمع شروق السكني" البيئية.
- الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة بلغت نحو 98% في كافة المجتمعات السكنية.

توجهات عام 2026:

- زيادة عدد المشاركين المسجلين في برنامج Green Ambassadors إلى 50 سفيراً.
- توسيع نطاق المشاركة في مبادرة Green Roots لتشمل كافة المجتمعات السكنية التابعة للصندوق.
- تكثيف الحملات التوعوية حول إعادة تدوير النفايات، وفرزها، ورفع كفاءة استهلاك المياه والطاقة.
- إدراج مسارات جديدة لإدارة النفايات، تشمل: مخلفات الطعام، وزيوت الطهي المستعملة، والنفايات الإلكترونية.

37
Green Ambassadors
مسجل



10 ملايين كيلوغرام
من النفايات العامة تم
تحويلها إلى طاقة



5 ملايين كيلوواط ساعة
من الطاقة الشمسية
المُؤتلة



الحوكمة والشفافية وممارسات الأعمال المسؤولة

يُرسخ الصندوق دعائم الحوكمة القوية، ويتبنى نهجًا صارمًا في إدارة المخاطر والرقابة على الممارسات البيئية والاجتماعية والمؤسسية، ضمانًا لأعلى درجات الشفافية والامتثال التنظيمي. كما يحرص الصندوق على تعزيز جودة البيانات المتعلقة بهذه الممارسات ودقتها من خلال عمليات التدقيق الداخلي، ودورات إعداد التقارير السنوية، والامتثال التام لدليل الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات الصادر عن سوق دبي المالي، ومعايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير، ومعايير الاستدامة العقارية.

علاوة على ذلك، يُسهم نظام تصنيف استدامة الموردين - المطبق عبر الخدمات المشتركة لدبي القابضة - في تعزيز الرقابة على عمليات المشتريات المسؤولة، وترسيخ الشفافية عبر كافة مراحل سلسلة القيمة.

دور معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في تعزيز القيمة طويلة الأجل

تُعد استراتيجية الصندوق للممارسات البيئية والاجتماعية و المؤسسية ، رافدًا أساسيًا لتحقيق القيمة المستدامة على المدى الطويل، وذلك عبر المحاور التالية:

القيمة المالية

- رفع كفاءة أداء المباني وخفض التكاليف التشغيلية عبر مشاريع التحسين والترشيد.
- الحد من المخاطر المرتبطة بالتغير المناخي والمخاطر التنظيمية.
- تعزيز ثقة المستثمرين من خلال الإفصاحات الشفافة عن ممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية و المؤسسية.

الأثر البيئي

- إحراز تقدم ملموس نحو تحقيق هدف دبي القابضة المتمثل في خفض الانبعاثات بنسبة 56% بحلول عام 2030.
- توسيع نطاق حلول الطاقة المتجددة سعيًا للوصول إلى قدرة إنتاجية طويلة الأجل تبلغ 19.4 ميغاواط.
- رفع معدلات تحويل النفايات بعيدًا عن المكبات، بدعم من مبادرات المشاركة المجتمعية.
- مواصلة تطوير برامج ترشيد استهلاك المياه في مختلف المجمعات السكنية.

القيمة الاجتماعية

- تحقيق نسبة رضا للمقيمين بلغت 78% في عام 2025، مع استهداف الوصول إلى 80% في عام 2026.
- إطلاق برامج تفاعلية رقمية تهدف إلى تحفيز التغيير الإيجابي في السلوك المجتمعي.
- زيادة المشاركة في مبادرات إعادة التدوير الذكية.
- توظيف أواخر الشراكة مع بلدية دبي وغيرها من الجهات الحكومية الأخرى.

يضمن هذا النهج المتكامل عدم حصر معايير الاستدامة في إطار عمل منعزل، بل جعلها محركًا جوهريًا للأداء، ومرونة الأعمال، وخلق القيمة.

الأولويات الاستراتيجية لعام 2025 وما بعده

الأولويات البيئية

- توسيع نطاق القدرة الانتاجية لحلول الطاقة الشمسية حيثما كان ذلك مجديًا، دعمًا للمسار الرامي إلى تحقيق 19.4 ميغاواط بحلول عام 2030.
- زيادة توافر محطات شحن المركبات الكهربائية في المزيد من المجمعات السكنية.
- تفعيل حلول النفايات الذكية، وأنظمة مراقبة الحاويات، وإطلاق مبادرات إعادة التدوير القائمة على المكافآت.

الأولويات الاجتماعية

- زيادة عدد المشاركين في برنامج Green Ambassadors ليصل إلى 50 ساكنًا.
- تكثيف البرامج التعليمية والتوعوية حول فرز النفايات والتثقيف المجتمعي حول الممارسات المستدامة.
- تقديم برامج موسعة تهدف إلى توطيد الروابط المجتمعية والرفاه العام.
- مواصلة تدريب فرق إدارة المرافق لضمان تقديم الخدمات الميدانية بأعلى معايير الجودة والاتساق.

أولويات الحوكمة

- تعزيز مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للصندوق، وتطوير آليات إعداد التقارير الداخلية.
- رفع مستوى الشفافية في سلاسل التوريد من خلال نظام تصنيف الاستدامة للموردين.
- تحسين مواعمة المقاييس المتعلقة بالمناخ مع توصيات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ.
- تحسين آليات تجزئة البيانات لضمان نزاهة إعداد التقارير الخاصة بالصندوق بشكل مستقل.

شراكات استراتيجية تعزز الأثر المستدام

ترتكز مسيرة الاستدامة في الصندوق على شبكة قوية من الشركاء الاستراتيجيين، تضم نخبة من مزودي خدمات إدارة المرافق، ومتعهدي إدارة النفايات، واستشاريي الطاقة، وشركات خدمات الطاقة، إلى جانب مزودي الحلول التقنية والجهات الحكومية. وتؤدي هذه التحالفات دورًا جوهريًا في تقديم خدمات موثوقة، والارتقاء بالكفاءة التشغيلية، وتحقيق نتائج ملموسة في مجالات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

أبرز محطات التعاون في عام 2025:

- بلدية دبي؛ بما في ذلك التعاون مع مبادرة "Circle Dubai".
- خدمات مجموعة دبي القابضة، والتي ساهمت في دعم عمليات المشتريات المسؤولة.
- شركاؤنا في مجال معالجة النفايات؛ لإطلاق مبادرات تثقيفية وتوعوية حول أهمية إعادة التدوير.
- مجلس الإمارات للأبنية الخضراء؛ لتقديم برامج تدريبية متخصصة في الاستدامة.
- الاستشاريون الفنيون وشركات خدمات الطاقة؛ لإجراء عمليات التدقيق الفني وتنفيذ مشاريع التطوير لرفع الكفاءة.
- شركاء الدعم التقني؛ لتفعيل المشاريع الريادية لإدارة النفايات الذكية، وبرامج إعادة التدوير القائمة على المكافآت.
- شركاؤنا من مقدمي حلول الطاقة الشمسية؛ لدعم عمليات تصميم الأنظمة الكهروضوئية، وتركيبها في مختلف المجمعات السكنية.
- مبادرة "كلايمت فريسنك": لتنظيم ورش عمل تفاعلية للموظفين لتعزيز الوعي المناخي وترسيخ السلوكيات المستدامة.
- تتضافر هذه الشراكات معًا لتوسيع نطاق قدرات الصندوق، مما يضمن تقديم نتائج مستدامة وعالية الجودة عبر كافة أصول محفظته العقارية.

Key Metrics



50

زيادة عدد المشاركين في برنامج Green Ambassadors ليصل إلى 50 ساكنًا.



78%

تحقيق نسبة رضا للمقيمين بلغت 78% في عام 2025، مع استهداف الوصول إلى 80% في عام 2026.



56%

إحراز تقدم ملموس نحو تحقيق هدف دبي القابضة المتمثل في خفض الانبعاثات بنسبة 56% بحلول عام 2030.

الحوكمة المبادئ

يعمل الصندوق وفق هيكلية حوكمة رصينة صُممت لترسيخ مبادئ الشفافية والمساءلة واتخاذ القرارات المسؤولة. وبوصفه صندوق استثمار عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدرج في سوق دبي المالي، يلتزم الصندوق التزامًا تامًا بالمتطلبات التنظيمية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسياسات الحوكمة المعتمدة في مجموعة دبي القابضة، فضلًا عن تبني أفضل الممارسات العالمية. وتكفل هذه الحوكمة القوية تحقيق الأداء المالي المستهدف، وإدارة المخاطر بفعالية، والوفاء بالتزامات الاستدامة وفق نهج أخلاقي مستدام.

نموذج الحوكمة

نموذج الحوكمة

يتبنى الصندوق نموذج حوكمة متعدد المستويات يحدد الأدوار بوضوح، ويضمن الرقابة والمساءلة عبر كافة العمليات:

01.	مجلس الإدارة
	يتولى المجلس توجيه الدفة الاستراتيجية، والإشراف على الأداء المالي وغير المالي، وضمان موافمة العمليات مع أهداف الصندوق. كما يُعنى بمراقبة دمج معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية الأعمال، وتقييم أداء مدير الصندوق، وحماية مصالح مالكي الوحدات. ويتمتع أعضاء المجلس بخبرات ثرية في مجالات العقارات، والتمويل، والحوكمة، والامتثال الشرعي، والاستدامة.

02.	مدير الصندوق: شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م.
	يضطلع مدير الصندوق بمسؤولية الإدارة اليومية، وتنفيذ استراتيجية الاستثمار، والامتثال للأنظمة التشريعية. كما يُشرف على إعداد التقارير المالية، وأداء التأجير، وإدارة نسب الإشغال، والعمليات التشغيلية من خلال فرق الشؤون المالية، والاستدامة، والشؤون الفنية، وإدارة المرافق.وتشمل مهامه أيضًا مراقبة أداء معايير الحوكمة، وتنفيذ مشاريع تحسين الأصول، وضمان التوافق مع مؤشرات الأداء الرئيسية للصندوق.

03.	لجنة الرقابة الشرعية.
	توفر اللجنة رقابة مستقلة لضمان توافق كافة أنشطة الصندوق، وعقوده، ومصادر دخله مع أحكام الشريعة الإسلامية. كما تتولى مراجعة الترتيبات التعاقدية، وفحص مصادر الدخل، والإشراف على عملية "التطهير" لأي دخل غير متوافق، وإصدار شهادة الامتثال الشرعي السنوية.ويعزز هذا الامتثال من خلال تدقيق شرعي خارجي يُجرى سنويًا. مع ضمان الموافمة المستمرة لجميع العمليات مع معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

04.	منظومة الرقابة الداخلية
	تشمل هذه المنظومة وظائف التدقيق الداخلي، وإدارة المخاطر، والامتثال، وذلك تحت إشراف مدير الصندوق. وتضمن هذه الآليات فعالية الضوابط وتوثيقها وخضوعها لمراجعة مستقلة، مما يعزز دقة إعداد التقارير المالية وغير المالية وموثوقيتها.

الضوابط الداخلية وآليات التحقق

يحظى الصندوق ببيئة رقابية داخلية محكمة يُرسي دعائمها مدير الصندوق، وتتمحور ركائزها الأساسية حول ما يلي:

- عمليات التدقيق الداخلي المستقل؛ لتقييم كفاءة ضوابط الرقابة الجوهرية بفعالية.

- الإشراف على إدارة المخاطر والامتثال؛ لضمان التقيد التام بمعايير الحوكمة، وأخلاقيات العمل، واللوائح التنظيمية.

- شفافية عمليات المشتريات؛ من خلال تبني مسارات إجرائية واضحة تعزز نهج التوريد المسؤول.

- الامتثال الدقيق لمعايير الصحة والسلامة والبيئة؛ والمدعوم بعمليات تفتيش دورية، وإجراءات تصحيحية، ومراقبة مستمرة.

- أنظمة الرقابة المالية؛ لضمان دقة التقارير المالية واكتمال بياناتها.

تُشكّل هذه الآليات مجتمعةً ركيزةً أساسية لتعزيز المرونة التشغيلية، كما تضع أساسًا موثوقًا للأداء المستدام والشفافية في إعداد التقارير.

الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

تتجذر الاستدامة في جوهر منظومة الحوكمة الخاصة بالصندوق، معتمدةً في تطبيقها على نموذج هيكلني ثنائي المستويات:

1. الإشراف على مستوى المجموعة: دبي القابضة

تتولى وضع مبادئ الاستدامة الشاملة للمجموعة، وتحديد الطموحات المناخية، ورسم السياسات والمنهجيات،ويضمن ذلك التوافق التام مع الأهداف المناخية الوطنية، ومسارات خفض الانبعاثات ، ومعايير الأعمال المسؤولة.

2. الإشراف على المستوى التشغيلي: شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م. (مدير الصندوق)

يتولى مدير الصندوق تنفيذ البرامج البيئية والاجتماعية وبرامج السلامة في كافة المجمعات السكنية التابعة للصندوق،ويتولى مدير الصندوق مراقبة أداء الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، ودمجها في القرارات الاستثمارية، وتنسيق عملية إعداد التقارير، لضمان موافمة المخرجات مع إرشادات كل من سوق دبي المالي، والمبادرة العالمية لإعداد التقارير، ومعايير الاستدامة العقارية.

ويضمن هذا النهج أن يكون التزامنا بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسيةمدعومًا بآليات واضحة للمساءلة، ونظم مؤسسية راسخة، وإفصاحات تتسم بالشفافية والاتساق.

الحوكمة الشرعية

يلتزم الصندوق بضوابط صارمة لضمان الامتثال الأخلاقي والشرعي في كافة أنشطته؛ كونه صندوقًا عقاريًا متوافقًا مع أحكام الشريعة الإسلامية.

مهام لجنة الرقابة الشرعية:

- مراجعة نشرة الاكتتاب، وسياسات وأهداف الاستثمار، وتقديم المشورة لمدير الصندوق بشأن الامتثال للمبادئ الشرعية، بما في ذلك استخدام أدوات وتقنيات الاستثمار المعتمدة، مع التحقق من أن جميع الأنشطة الاستثمارية تُدار وفقًا لأحكام الشريعة الإسلامية.

- وضع وإقرار الضوابط الشرعية المنظمة لاختيار الاستثمارات والجهات المقابلة، بما في ذلك الشركات التي قد يستثمرُ فيها صندوق الاستثمار العقاري.

- تقديم المشورة بشأن الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بممارسات إدارة الصندوق، بما في ذلك استخدام أدوات التحوط الإسلامية، عند الاقتضاء.

- الإشراف على تحديد وحساب ومعالجة الدخل غير المتوافق مع الشريعةوفقًا للضوابط الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

إصدار شهادة الامتثال الشرعي السنوية، متضمنة توجيهات حول "تطهير الدخل" عند الاقتضاء.

تشمل الضوابط الشرعية التشغيلية:

- تدقيق أنشطة المستأجرين ومصادر الدخل لضمان استمرارية الامتثال الشرعي.

- مراجعة التدفقات المالية والترتيبات التعاقدية للتأكد من موافمتها للمباكل الشرعية المعتمدة.

- عزل وتطهير أي دخل غير متوافق مع الشريعة الإسلامية وفق متطلبات هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

المتابعة وإعداد التقارير المستمران لضمان الالتزام بالمعايير الشرعية المعتمدة وتوجيهات اللجنة.

تُسهّم هذه التدابير في تعزيز ثقة المستثمرين وترسيخ قيم النزاهة، بما يتماشى مع الهدف السادس عشر من أهداف التنمية المستدامة (تعزيز السلام، وتحقيق العدالة، وبناء مؤسسات قوية).

المراجعة الشرعية السنوية

يحرص مدير الصندوق، عامًا تلو الآخر، على العمل الوثيق مع لجنة الرقابة الشرعية لإتمام المراجعة الشرعية السنوية،وتضطلع اللجنة بمهام تقييم مدى الالتزام بالأحكام الشرعية، وإصدار شهادات اعتماد رسمية تؤكد الامتثال، مصحوبة بتوصيات للتحسين والتطوير،وتُعد هذه الدورة السنوية ركيزةً أساسية ترسخ التزام الصندوق بالحوكمة الأخلاقية، وتعزز كفاءة الأنظمة الداخلية بشكل مستمر.

البيئة

تمثل الإدارة البيئية عنصراً أساسياً في النموذج التشغيلي للصندوق. ونظراً لكونه محفظة عقارية قائمة على إدارة وتأجير الأصول السكنية، فإن الكفاءة البيئية طويلة الأمد تنعكس بشكل مباشر على التكاليف التشغيلية، ورفاهية المجتمعات، والمرونة المؤسسية. ويستند نهج مدير الصندوق في هذا الصدد إلى السياسة البيئية لدي القابضة، وخارطة طريق شركة "دبي القابضة لإدارة الأصول لخفض الانبعاثات (2030-2025)، فضلاً عن الالتزامات الوطنية لدولة الإمارات في مجالي المناخ والاستدامة.

يرتكز البرنامج البيئي على أربعة محاور أساسية:

- خفض الانبعاثات والتحول إلى مصادر الطاقة النظيفة.
- رفع كفاءة الطاقة وتحسين الأداء التشغيلي للمباني.
- إدارة النفايات وإعادة تدويرها.
- ترشيد استهلاك المياه وتعزيز كفاءة الموارد.

في عام 2025، ارتقى الصندوق بأدائه في كل محور من هذه المحاور عبر مبادرات فوجهة، وتحسين وضوح البيانات، وبناء شراكات تنفيذية قوية، مما أثمر عن إحراز تقدم ملموس وأرسى دعائم قوية لمزيد من التحسينات في عام 2026.



خفض الانبعاثات والتحول إلى مصادر الطاقة النظيفة أهداف التنمية المستدامة 7، 11، 13

يمثل استهلاك الكهرباء أحد أبرز الآثار البيئية لمحفظة الصندوق، لذا منح مدير الصندوق الأولوية لتبني حلول الطاقة النظيفة وخفض الاستهلاك، دعماً لمساعي دبي القابضة الرامية إلى خفض انبعاثات النطاقين الأول والثاني بنسبة 56% بحلول عام 2030.

التقدم المُحرز في عام 2025:

- تركيب أنظمة الألواح الكهروضوئية في المجمعات الرئيسية، مما قلل الاعتماد على الشبكة العامة، وعزز القدرة على التنبؤ بالتكاليف.
- توسيع نطاق محطات شحن المركبات الكهربائية لتصل إلى 8 محطات، تشجيعاً لخيارات التنقل منخفضة الكربون.
- ساهمت الإجراءات المُتخذة على مستوى المحفظة في خفض انبعاثات النطاق الثاني بنسبة 9% (ما يعادل تقادى 6,257.56 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)، وذلك بفضل انخفاض كثافة استهلاك الكهرباء والتبريد مقارنة بخط الأساس لعام 2024.



يمثل برنامج الطاقة الشمسية محطة رئيسية في مسيرة خفض الانبعاثات لدى الصندوق، حيث يُجسد التزامنا بتسخير استخدام الطاقة المتجددة وجعلها جزءاً لا يتجزأ من الحياة اليومية للمجمعات السكنية، وأن يصبح خفض البصمة البيئية ممارسة مستدامة."

دراسة حالة: تركيب أنظمة الطاقة الشمسية على مستوى المجمعات السكنية

واصل مدير الصندوق جهوده البحثية في مجال التنمية المستدامة بتحقيق نقلة نوعية في مسيرة التحول نحو الطاقة النظيفة عبر تركيب أنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية في العديد من المجمعات السكنية، ما أدى إلى خفض الاعتماد على شبكة الكهرباء وتقليل الانبعاثات بشكل ملحوظ، دعماً لأهداف استراتيجية الإمارات للطاقة 2050، وأسهم التنفيذ المرحلي لهذه المبادرة خلال الفترة من 2023 إلى 2025 في تعزيز مرونة استخدام الطاقة وخفض النفقات التشغيلية، إلى جانب الإسهام في أهداف خريطة الطريق نحو إزالة الكربون لدي القابضة.

المعلومات الأساسية وسياق العمل

محاور الاستدامة الرئيسية: الطاقة النظيفة

الأثر الرئيسي: تحسين كفاءة استهلاك الطاقة والحد من الانبعاثات الكربونية

أهداف تتوافق مع: استراتيجية الإمارات للطاقة 2050، واستراتيجية دبي للطاقة النظيفة 2050، وخريطة الطريق نحو إزالة الكربون لدي القابضة.

أوجه التحدي

شُكل الاعتماد المكثف على شبكة الكهرباء في تشغيل المرافق والمناطق المشتركة تحدياً تشغيلياً وبيئياً، حيث أدى إلى زيادة التكاليف ورفع كثافة الانبعاثات، كما نتج عن الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية الحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة الانبعاثات ودعم الأهداف البيئية المستدامة.

المنهجية والتنفيذ

الإنجازات للفترة من 2023 إلى 2024

- تركيب أنظمة ألواح الطاقة الشمسية الكهروضوئية في عدد من المجمعات السكنية، من بينها نزل (Nuzul)، وأقصى (1 AQSA) و3.
- إجمالي طاقة الألواح: 3.99 ميغاواط ذروة (MWp)
- الطاقة الكهربائية النظيفة المولدة: 5,538 ميغاواط ساعة (MWh) سنوياً
- معدل خفض الانبعاثات سنوياً: 2,200 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون

أهداف التوسع لعام 2025

- اعتماد أنظمة ألواح الطاقة الشمسية في مجمع سكني إضافي
- الطاقة الكهربائية النظيفة المولدة: 5 ملايين كيلوواط ساعة (kWh)
- الطاقة الشمسية: 3.3 ميغاواط ذروة (MWp)
- معدل خفض الانبعاثات سنوياً: 2000 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون (tCO₂e)

أهداف التوسع المستقبلية:

- تقييم الجدوى الفنية لتركيب أنظمة ألواح الطاقة الشمسية الكهروضوئية (PV) عبر 11 مجمعاً سكنياً بهدف توليد قدرة إضافية تصل إلى 12 ميغاواط من الطاقة النظيفة.
- ربط التوسع المستقبلي للطاقة الشمسية باستراتيجية إزالة الكربون طويلة المدى.

أبرز الدروس المستفادة وأفضل الممارسات العملية

- يسهم التنسيق المبكر مع هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA) في تسريع إجراءات الموافقات على المشاريع.
- توفر أطر القياس والتحقق (M&V) أساساً موثوقاً لتقييم الأداء الفعلي.
- يحذ التنفيذ المرحلي من الاضطرابات التشغيلية داخل المجمعات السكنية

يُمثل برنامج تطوير منظومة الطاقة بقيادة شركات خدمات الطاقة (ESCO) نقلة نوعية وخطوة فارقة في إدارة الأصول السكنية، حيث يرسخ نهجًا استباقيًا قائمًا على تحليل البيانات بدلًا من اقتصار الجهود على ردود الأفعال، ويدعم بصورة مباشرة مستهدفات دبي القابضة في إزالة الكربون والوصول إلى الحياد الصفري.



دراسة حالة: تحسين أداء المباني ورفع كفاءة الطاقة عبر برامج التطوير الشاملة من شركات خدمات الطاقة (ESCO)

عزز مدير الصندوق كفاءة الطاقة على مستوى المحفظة من خلال إجراء مراجعات شاملة لمنظومة الطاقة وتنفيذ برنامج تطوير طويلة الأمد بقيادة شركات خدمات الطاقة، وأسهمت هذه الجهود في تحسين أداء أنظمة التكييف والتهوية، وخفض استهلاك الكهرباء، وتحديث أنظمة الأتمتة، وتعزيز وضوح البيانات، دعمًا لأهداف الصندوق في خفض الانبعاثات.

المعلومات الأساسية وسياق العمل

محاور الاستدامة الرئيسية: رفع كفاءة الطاقة، وبرامج تطوير منظومة الطاقة من شركات خدمات الطاقة.

الأثر: خفض الانبعاثات وتحقيق الوفورات التشغيلية.

أهداف تتوافق مع: استراتيجية الإمارات للحياة المناخية 2050، واستراتيجية دبي للطاقة النظيفة 2050.

أوجه التحدي

شكّلت الأصول المتقدمة، مع تفاوت أداء أنظمة إدارة المباني، وغياب القياس والقراءة التفصيلية للاستهلاك، وضعف كفاءة أنظمة تكييف والتهوية، تحديًا أساسيًا أسفر عن زيادة استهلاك الطاقة وارتفاع التكاليف التشغيلية.

المنهجية والتنفيذ

مرحلة المراجعة والتقييم لعام 2024

- إجراء مراجعات لمنظومة الطاقة من المستوى الأول في عدد من المجمعات السكنية.
- تقييم جودة أنظمة التبريد، وأنظمة الإضاءة، وأتمتة إدارة المباني (BMS).
- رصد فرص تحسين أنظمة التكييف والتهوية (HVAC) وتطوير أنظمة التحكم في استهلاك الطاقة.

مرحلة التطوير بالاستعانة بشركات خدمات الطاقة لعام 2025

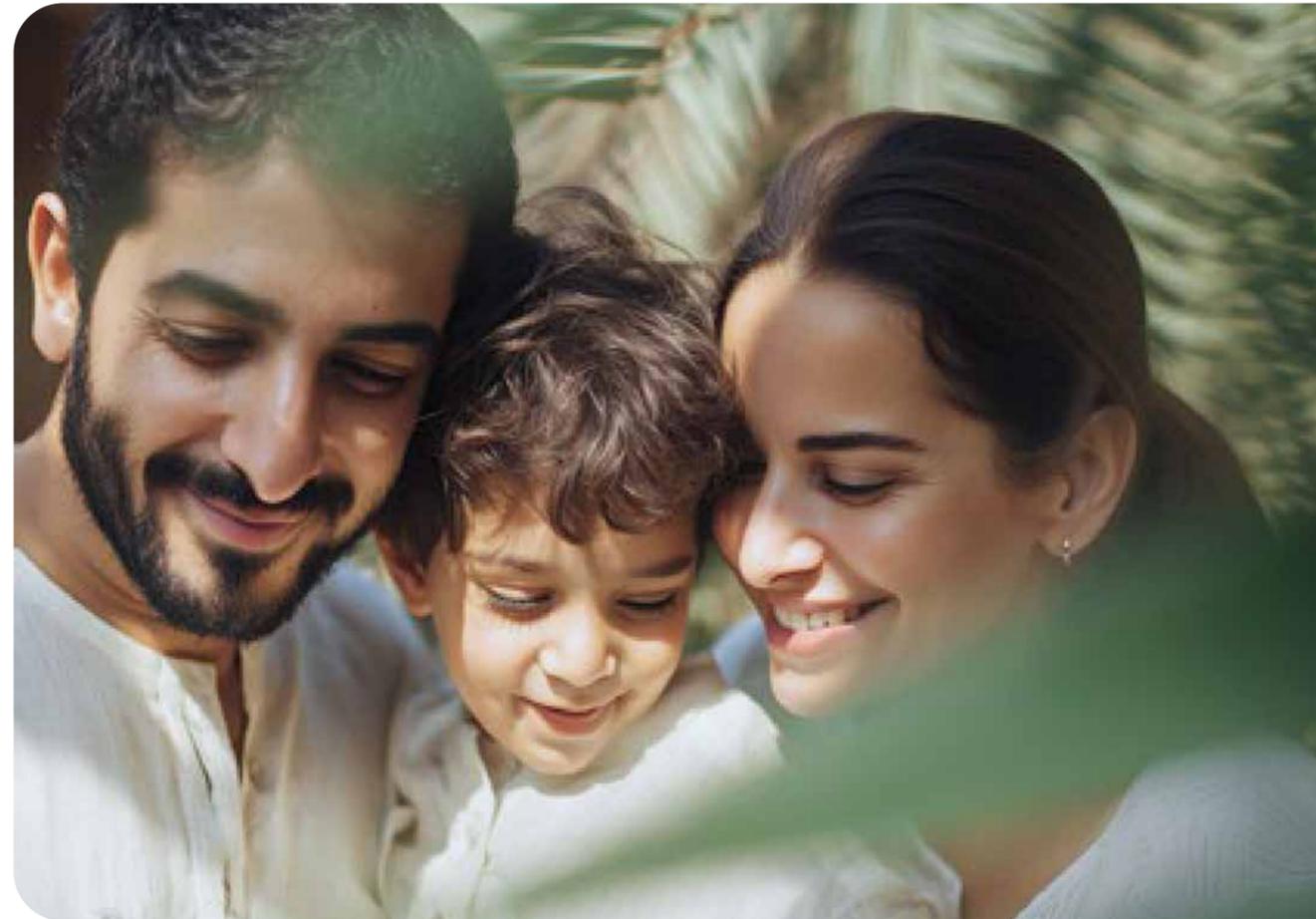
- الارتقاء بمستوى الأداء التشغيلي من خلال تنفيذ برنامج تطوير منظومة الطاقة:
- تطوير أنظمة التكييف والتهوية (HVAC)
- تطوير أنظمة إدارة المباني
- تطوير أنظمة قراءات الاستهلاك لتحسين وضوح بيانات استهلاك الطاقة
- استبدال أنظمة الإضاءة التقليدية بإضاءة LED عالية الكفاءة

2026 فصاعدًا

- التخطيط لإجراء مراجعات من المستوى الثاني لمنظومة الطاقة
- تنفيذ إجراءات التطوير على مستوى المجمعات السكنية المتبقية على مدار 5 سنوات

الدروس المستفادة

- يتيح أخذ عينات تمثيلية تصميم برامج أكثر كفاءة وبوتيرة أسرع.
- يضمن القياس والتحقق المستقلان (M&V) مصداقية وفورات الطاقة المحققة.
- تعزز الأنظمة الذكية مستويات التحكم والمراقبة التشغيلية.



رفع كفاءة الطاقة وتحسين أداء المباني أهداف التنمية المستدامة 7، 9، 11، 13

الارتقاء بجهود إعادة التدوير والاقتصاد الدائري على مستوى المباني والمجمعات السكنية:

- إعادة تدوير 230,828 كجم من المواد المعدنية، ضمن إجمالي 793,000 كجم من المواد المختلفة المعاد تدويرها، بمعدل تدوير إجمالي بلغت نسبته 3%.

- تحويل حوالي 10 ملايين كيلوجرام من النفايات العامة لإنتاج الطاقة، أي ما يمثل 36% من إجمالي النفايات التي تم تحويلها بعيدًا عن المكبات.

- وبشكل عام، ساهمت مبادرات إعادة التدوير وتحويل النفايات إلى طاقة في تحقيق معدل تحويل إجمالي للنفايات بعيدًا عن المكبات بلغت نسبته 39%، بما أسهم في توفير مساحات واسعة تُستخدم كمكبات، وتحقيق منافع بيئية مرتبطة بتجنب الانبعاثات.

نظرًا لتقدم عدد من المجمعات السكنية واعتمادها على أنظمة تكييف وتهوية تقليدية وقديمة نسبيًا، مع ضعف القياس التفصيلي للاستهلاك، بادر مدير الصندوق بإطلاق برنامج متدرج لرفع مستوى الكفاءة في تلك المباني، يجمع بين تقييمات فنية شاملة وإجراءات تطوير شاملة بقيادة شركات خدمات الطاقة المتخصصة.

التقدم المُحرز في عام 2025:

- إتمام عمليات المراجعة والتقييم الفني الشاملة لمنظومة الطاقة من المستوى الأول في 6 مجمعات سكنية و254 مبنى.
- تنفيذ 19 مشروعًا بقيادة شركات خدمات الطاقة، شملت إجراء ترفيقات أنظمة التحكم وإدارة المباني، وتركيب محولات التردد المتغير (VFD)، وتطوير أنظمة الإضاءة بالانتقال إلى التقنيات الموفرة للطاقة (LED).
- تطوير أنظمة قراءات الاستهلاك لتحسين وضوح بيانات استهلاك الطاقة والارتقاء بجودة جمع البيانات.



ترشيد استهلاك المياه وتعزيز كفاءة الموارد أهداف التنمية المستدامة 6، 11، 12، 13

الأولويات البيئية لعام 2026

استكمالاً للندم المُحرز على مستوى البرامج البيئية خلال عام 2025، حدد الصندوق أولويات عام 2026 على النحو الآتي:

- قطاع الطاقة الشمسية والطاقة النظيفة: توليد 12 ميغاواط من مشاريع الطاقة الشمسية، ومواصلة التقدم في المشاريع التي أثبتت جدواها، مع التوسع في تركيب محطات شحن المركبات الكهربائية بعد المرحلة الأولى التي شملت محطات. (أهداف التنمية المستدامة 7، 13)
- رفع كفاءة الاستهلاك وجمع البيانات: استكمال عمليات المراجعة والتقييم لتجهيزات الطاقة (المستوى الثاني)، وتوسيع نطاق مشاريع التطوير بقيادة شركات خدمات الطاقة، والارتقاء بأنظمة قياسات الاستهلاك والتحليلات تعزيزاً لمستوى شفافية الأداء. (أهداف التنمية المستدامة 7، 9، 13)
- النفايات وإعادة تدويرها: زيادة عدد الحاويات الذكية عبر المجمعات السكنية، والانتهاه من إعداد خطة متكاملة لإدارة النفايات بحلول مايو 2026، إلى جانب رفع كفاءة فرق إدارة المرافق وتعزيز مشاركة السكان، بهدف تحسين أداء تحويل النفايات إلى طاقة وزيادة معدلات إعادة التدوير. (أهداف التنمية المستدامة 11، 12)
- المياه: توسيع نطاق أعمال الإحلال والتطوير، والاستمرار في حملات الحد من تسربات المياه، وتوعية السكان بأهمية الحفاظ على المياه، لضمان الخفض المستدام في الاستهلاك عاقاً بعد عام. (أهداف التنمية المستدامة 6، 11، 12)

نظراً لندرة المياه في المنطقة، تصبح المحافظة على هذا المورد المائية أولوية لا تحتمل التأجيل، إذ أن ارتفاع الاستهلاك السكني، وتسربات المياه، وتقدم التركيبات والتجهيزات الصحية تؤدي إلى زيادة مهولة في معدلات الاستخدام، وتستلزم تطبيق استراتيجية صارمة لإدارة استهلاك المياه.

الأولويات الاستراتيجية:

- تحديث التجهيزات الصحية لرفع كفاءة الاستخدام.
- تعزيز جهود الكشف عن تسربات المياه ومراقبتها وإصلاحها على وجه السرعة.
- إطلاق حملات توعوية لتشجيع السلوكيات الرشيدة للسكان.
- تقييم كفاءة التقنيات المبتكرة والواعدة في قطاع ترشيد استهلاك المياه واعتمادها في حال أثبتت جدواها.

أبرز الإنجازات في عام 2025:

- خفض إجمالي استهلاك المياه العذبة بنسبة 10% مقارنةً بعام 2024.
- أسهمت الجهود المتواصلة لتطوير أنظمة المياه وتطبيق ضوابط تشغيلية محسنة في تحقيق وفورات مائة تجاوزت 218 مليون غالون إمبراطوري مقارنةً بعام 2024.

إدارة النفايات والاقتصاد الدائري أهداف التنمية المستدامة 11، 12، 13

أبرز الإنجازات في عام 2025:

- أسفرت برامج ومبادرات إعادة التدوير عن تحويل 793 طناً من النفايات بعيداً عن المكبات.
- إجمالي معدل إعادة التدوير: 3% في عام 2025.
- الأثر السلوكي: تعزيز المشاركة الاجتماعية وزيادة معدلات الإبلاغ عن جودة عمليات الفرز عبر مختلف المواقع التجريبية.

توقعات عام 2026:

العمل على تعميم حلول النفايات الذكية عبر المجمعات السكنية، وتوسيع برامج مشاركة المقيمين، وتطوير أدوات التتبع والتحليلات، بما يسهم في تحسين أداء تحويل النفايات وتقليل الاعتماد على المكبات.

أبرز الدروس المستفادة:

تمكّن الحلول التقنية من تعزيز إدارة النفايات، إلا أن استدامة جودة الفرز تعتمد بصورة جوهرية على جاهزية فرق إدارة المرافق وعلى تصميم تجربة سكان تشجّع الممارسات الصحيحة بشكل مستمر.



استدعت معدلات إعادة التدوير المنخفضة عبر الزمن الحاجة إلى جهود على جميع المستويات، سواء البنية الأساسية أو المنظومة التقنية أو السلوكيات المجتمعية. وعليه، أطلق مدير الصندوق برنامج تحول ركز على تعزيز إعادة التدوير، وتحسين جودة بيانات النفايات، وتقليل الاعتماد على المكبات، اتساقاً مع استراتيجية إدارة النفايات المتكاملة الصادرة عن بلدية دبي.

التقدم المُحرز في عام 2025:

- إجراء مراجعات وتقييمات لمستوى إدارة النفايات عبر كافة المجمعات السكنية بهدف بناء قواعد بيانات مرجعية وتحديد مجالات التحسين ذات الأولوية.
- تنفيذ مشروع تجريبي يشمل توفير 65 حاوية ذكية "Renie"، مع ربط المشروع ببرامج المكافآت "تيكيت" Tickit التابع لبلدية دبي القابضة.
- توسيع منظومة إعادة التدوير بإطلاق مسار إعادة تدوير المعادن.
- تدريب فرق عمل إدارة المرافق وتعزيز قدراتهم، وذلك من خلال توفير 22 جلسة تدريبية، شملت 255 موظفاً لدعم ممارسات الفرز والتنفيذ الفعّال.
- المشاركة المجتمعية: تنفيذ خمس ورش عمل على مستوى المجمعات السكنية (ورشتان في الشروق، وورشتان ضمن فعاليات المجمعات السكنية، وورشنة عمل عبر الإنترنت مخصصة للسفراء الخضر).
- العمل على إعداد خطة متكاملة لإدارة النفايات، على أن يتم الانتهاء منها بحلول مايو 2026.



المجتمع

يضع مساكن دبي ريت رفاه المجتمع في صميم أولوياته انطلاقاً من اعتقاده الراسخ بأن ذلك هو المحرك الحقيقي للقيمة المستدامة، فبوصفه صندوقاً عقارياً قائماً على إدارة وتأجير الأصول السكنية، فإن قوة العلاقات مع المقيمين، وضمان تقديم أعلى جودة من الخدمات اليومية، إلى جانب توفير بيئات سكنية آمنة وجاذبة، تشكل عوامل حاسمة في دعم معدلات الإشغال، وتعزيز استقرار المحفظة، وتحقيق أثر اجتماعي مستدام، ومن خلال الدعم التشغيلي التي تحظى به من مدير الصندوق، يتم تصميم المجمعات وصيانتها بما يعزز الانتماء، والسلامة، وسهولة الوصول، والوعي البيئي.. (أهداف التنمية المستدامة 3، 11، 12، 17)

الحياة المجتمعية وتجربة المقيمين

يولي مساكن دبي ريت اهتماماً خاصاً بتوفير تجربة سكنية لا تُضاهى كركيزة أساسية للقيمة الاجتماعية التي يحققها الصندوق، ويُترجم هذا الالتزام من خلال تنسيق العمل بين فرق إدارة المرافق وفرق خدمة العملاء، بما يضمن جاهزية المساحات العامة كما ينبغي، ولا سيما من حيث الإضاءة والنظافة، وسرعة تلبية طلبات الصيانة، وفعالية التواصل مع المقيمين بشأن الخدمات والتحديثات.

وتشمل باقة الخدمات الأساسية التي نقدمها تعزيزاً لتجربة السكان ما يلي:

- إجراء أعمال الصيانة والإصلاحات في المواعيد المحددة.
- تجهيز المساحات العامة والإبقاء عليها نظيفة في جميع الأوقات.
- توفير البنية الأساسية اللازمة لتقديم خدمات موثوقة لجمع النفايات وإعادة التدوير.
- توفير الآليات المناسبة لجمع ملاحظات وآراء المقيمين.
- التواصل الواضح والمباشر من خلال القنوات الرقمية المعتمدة.

تعتمد منظومة التحسين المستمر على قنوات متعددة لتلقي ملاحظات وآراء المقيمين، تشمل الاستبيانات، ونماذج طلبات الخدمة، والتواصل المباشر على أرض الواقع، وقد أسفرت هذه الجهود خلال عام 2025 عن تسجيل نسبة رضا بلغت 78%، مما يُبرهن على جودة الخدمات وفعالية التفاعل مع السكان.

الصحة والرفاهية

تستند تصميمات المجمعات السكنية للصندوق إلى أعلى معايير الرفاه وجودة المعيشة وتقديم تجربة سكنية متكاملة. ونحرص على توفير مسارات المشي والملاعب والمساحات الخضراء المُصممة بعناية دعماً للنشاط البدني، وتعزيزاً للصحة النفسية، وتشجيعاً على التفاعل الاجتماعي، كما تسهم الفعاليات والأنشطة المجتمعية في تعزيز التماسك الاجتماعي وترسيخ شعور الانتماء بين السكان.

المشاركة المجتمعية وتغيير السلوك

يُعد الحرص على تعزيز المشاركة المجتمعية إحدى نقاط القوة التي يمتاز بها مدير الصندوق، إذ يوفر البيئة المناسبة حيث لتمكين السكان من تبني عادات مستدامة، ويدعم مشاركتهم الإيجابية في بناء مجتمعات حيوية ومتفاعلة.

منصة Green Roots

تمثل منصة Green Roots البرنامج الرائد للمشاركة المجتمعية لدى الصندوق، حيث تعمل على تحويل توجهات الاستدامة الاستراتيجية إلى ممارسات عملية في الحياة اليومية، وتسهم المنصة، عبر ورش العمل ومبادرات إعادة التدوير وحملات التوعية، في توسيع نطاق المشاركة وترسيخ الثقافة البيئية على مستوى المجمعات السكنية كافة.

برنامج Green Ambassadors

تمثل مبادرة Green Ambassadors نموذجاً لإشراك السكان في قيادة التغيير السلوكي، وذلك من خلال الجهود التالية:

- تعزيز أنشطة إعادة التدوير وفصل النفايات.
- دعم ورش العمل والفعاليات التوعوية.
- مشاركة أفضل الممارسات البيئية مع الجيران.
- تقديم الآراء والمقترحات بشأن قضايا الاستدامة.

عزز البرنامج في عام 2025 أثره المجتمعي عبر تسجيل 37 سفيراً نشطاً ضمن ثماني مجتمعات سكنية، مدعومين ببرامج تدريبية مصممة خصيصاً بالتعاون مع شركاء متخصصين في قطاع إعادة التدوير، شملت ورش عمل حول ممارسات إعادة التدوير وتحفيز المشاركة المجتمعية.

5.4 أبرز إنجازاتنا في مجال المشاركة المجتمعية لعام 2025:

أسهمت جهود المشاركة المجتمعية الموجهة خلال عام 2025 في تعزيز الأثر الاجتماعي للصندوق، ونستعرض فيما يلي أبرز الإنجازات: نسبة رضا السكان: 78% (مع هدف الوصول لنسبة 80% في عام 2026).

المشاركة المجتمعية المستدامة:

- 5 ورش عمل في مجال التنمية المستدامة.
- 3 فعاليات اجتماعية.
- مشاركة ما يزيد عن 60 مقيماً في تلك الفعاليات والمبادرات.

العمل البيئي:

- إعادة تدوير ما يصل إلى 793 طناً من النفايات بعيداً عن المكبات.
- ارتفاع معدل إعادة التدوير بنسبة 3%.
- اعتماد أنظمة إدارة النفايات الذكية وبرامج إعادة تدوير المعادن.

رفع كفاءة فرق إدارة المرافق:

- تقديم 22 جلسة تدريبية
- تدريب ما يصل إلى 255 موظف

المشاركة عبر الوسائل الإلكترونية:

- توسع الاعتماد على التطبيقات الرقمية للتواصل المباشر مع المقيمين بشأن الخدمات وتلقي ملاحظاتهم وآرائهم.

وتعكس هذه المؤشرات والإنجازات الأثر العملي والملموس لمبادرات المشاركة التي يقودها المقيمون، إلى جانب تعزيز فعالية وكفاءة العمليات التشغيلية.

5الأولويات المجتمعية لعام 2026

في المرحلة المقبلة، يعزز مساكن دبي ريت تعزيز حضوره المجتمعي وتوسيع أثر برامج الاستدامة عبر:

- زيادة عدد المشاركين في برنامج Green Ambassadors من 37 إلى 50 سفيراً.
- توسيع برامج Green Roots من حيث الورش والفعاليات والمبادرات التوعوية.
- تصميم ممارسات الاستدامة على مستوى الوحدات السكنية، بما يدعم فرز النفايات، وترشيد استهلاك المياه، وزيادة معدلات إعادة التدوير.
- إدخال مسارات عمل جديدة في مجال إدارة النفايات وإعادة التدوير، بما يشمل مخلفات الطعام، وزبوت الطهي المستعملة، والنفايات الإلكترونية.
- تطوير برامج الرفاه وجودة الحياة، مع التركيز على المبادرات والأنشطة التي يقودها المقيمون.
- مواصلة بناء قدرات فرق إدارة المرافق لضمان تنفيذ متسق وفعال على أرض الواقع.

تسهم هذه الأولويات في ترجمة رؤية الصندوق إلى واقع عملي، من خلال ترسيخ مجتمعات سكنية تتسم بالأمان والشمول والمسؤولية البيئية، ويُمنح فيها الأفراد المساحة والدعم ليكنوا شركاء فاعلين في أسلوب حياة أكثر استدامة.



3

فعاليات اجتماعية



5

ورش عمل في مجال التنمية المستدامة



3%

ارتفاع معدل إعادة التدوير بنسبة 3%



255

تدريب ما يصل إلى 255 موظف



793 tons

إعادة تدوير ما يصل إلى 793 طناً من النفايات بعيداً عن المكبات.



78%

نسبة رضا السكان

الأفراد

يُدرِك صندوق مساكن دبي ريت أن أداء محفظته السكنية ونجاحها على المدى الطويل يقترن اقتراناً وثيقاً بمستويات رضا المقيمين وفرق إدارة المرافق وشركاء المجتمع. ومن هذا المنطلق، يضع مدير الصندوق رفاه الإنسان وسلامته وجموه المهني في قلب أولوياته، إيماناً بأن المجتمعات القوية والمرنة تبدأ بأفراد يشعرون بالتقدير والدعم. (أهداف التنمية المستدامة 3، 5، 8).

الأثر الاجتماعي والقيمة المجتمعية

يتبنى مدير الصندوق نموذج تشغيلي يضع الإنسان ورضا الأفراد في مقدمة أولوياته، فلا يقتصر هدف الصندوق على بناء منازل فحسب، بل يمتد ليشمل تنمية مجتمعات متماسكة وداعمة وتحضن الجميع، من خلال توفير بيئات آمنة وفدارة على أعلى مستوى، وقدرات تقديم الخدمات والاستجابة للطلبات بكفاءة عالية، ومنصات تمكن السكان من الإسهام الفاعل في مبادرات الاستدامة والمشاركة المجتمعية.

تقف وراء هذه النتائج منظومة عمل متكاملة، تتلاقى فيها فرق الاستدامة والمجتمع وإدارة المرافق وخدمة المقيمين، لتقديم تجربة سكنية موثوقة وعالية الجودة يشعر بها كل مقيم يومياً.

التطوير المهني للموظفين وفرق إدارة المرافق

يعتمد التميز التشغيلي عبر محفظة الصندوق على قوى عاملة مدربة على أعلى مستوى ومحفزة وواعية بمتطلبات السلامة. وفي عام 2025، واصل مدير الصندوق الاستثمار في تنمية مهارات الموظفين وصقل قدراتهم المهنية على مستوى كافة الإدارات، مع إيلاء اهتمام خاص لفرق إدارة المرافق، لضمان أن تترجم معايير الخدمة والسلامة والاستدامة إلى ممارسات يومية متسقة على امتداد المحفظة.

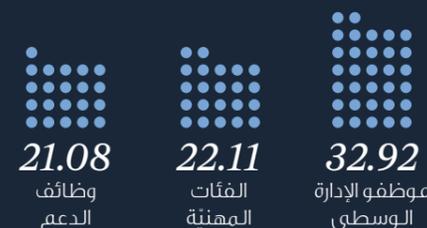
التعلم والتطوير المهني

يظل تدريب الموظفين وتطويرهم المهني أولوية قصوى في كافة إدارات والفئات المهنية لدى مدير الصندوق، وذلك انطلاقاً من الحرص على صقل قدرات الكادر البشري بالمهارات والمعارف اللازمة لتحقيق التميز المؤسسي.

أبرز إنجازات تدريب الموظفين وبناء قدراتهم لعام 2025:

- متوسط ساعات التدريب المنجزة: 25.23 ساعة
- الذكور: 27.19 ساعة، الإناث: 22.15 ساعة
- متوسط ساعات التدريب لكل فئة مهنية:
- وظائف الدعم: 21.08 ساعة
- الفئات المهنية: 22.11 ساعة
- موظفو الإدارة الوسطى: 32.92 ساعة
- موظفو الإدارة العليا: 0 ساعة

متوسط ساعات التدريب لكل فئة مهنية:



متوسط ساعات التدريب التي تركز على الاستدامة (لكل موظف): 6 ساعات



متوسط ساعات التدريب المنجزة: 25.23



الحوكمة التزام واضح

يقدم عام 2025، كأول عام تقرير لـ صندوق مساكن دبي ريت، صورة واضحة عن التزامنا نحو ترسيخ التميز التشغيلي، ودعم رفاه المجتمع، وتطبيق الممارسات البيئية المسؤولة والواعية.

نجم الصندوق في تحقيق نقلة نوعية وإحراز تقدماً ملموساً في استراتيجيته التشغيلية، وذلك من خلال نظام الحوكمة الراسخ، ومبادرات الاستدامة الموجهة، والبرامج الفعالة لمشاركة المقيمين، مع إرساء أسس واضحة للتطوير المستقبلي. ويعتزم الصندوق في 2026 الاستثمار في هذه الإنجازات والمضي قدماً في مسيرة النجاحات من خلال التوسع في برامج الطاقة النظيفة وتعزيز كفاءة الاستهلاك، ورفع مستويات المشاركة المجتمعية، وتحسين جودة البيانات، وتحقيق أهداف إزالة الكربون وتعزيز مبادئ الاقتصاد الدائري.

يحرص الصندوق على جعل أفضل الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة (ESG) جزءاً لا يتجزأ من كافة جوانب عمله، وذلك في إطار مواصلة الجهود نحو خلق قيمة مستدامة وطويلة الأمد لمختلف الجهات المعنية، وبالاضلاع بدور فاعل في دعم رؤية دولة الإمارات لبناء مجتمعات قادرة على الصمود ومزدهرة ومستدامة.

الصحة والسلامة والرفاه

يعتمد مدير الصندوق نهجاً تشغيلياً يضع أعلى معايير الصحة والسلامة والرفاه في صميم إدارة الأصول والعمليات اليومية، وذلك من خلال التفتيش الدوري، والامتثال لمتطلبات الدفاع المدني بدي، وتعزيز الجاهزية للطوارئ، ورصد الحوادث والإجراءات التصحيحية بصورة مستمرة.

يشكل الرفاه عنصراً أساسياً في التخطيط العمراني للمجمعات السكنية، من خلال بنية أساسية على أعلى مستوى تشمل مسارات للمشبي، ومساحات خضراء، وملاعب، ومرافق مشتركة داعمة للحركة والتواصل الاجتماعي والصحة النفسية، كما تسهم الفعاليات المجتمعية وورش الاستدامة في تعزيز التماسك الاجتماعي وترسيخ شعور الانتماء.

مجتمعات مفعمة بالحياة وتجربة سكنية لا تضاهي

يشكل الأفراد محور الحياة المجتمعية، وترتبط جودة تجربة المقيمين ارتباطاً وثيقاً بمهارات فرق العمل في المواقع وسرعة استجابتهم، وبالتعاون مع فرق إدارة المرافق، يحرص مدير الصندوق على ضمان ما يلي:

- الإدارة الفعالة لطلبات الصيانة والإصلاح.
- الالتزام بأعلى معايير النظافة والجاهزية عبر كافة المناطق المشتركة.
- تقديم خدمات موثوقة لجمع النفايات وإعادة التدوير.
- التواصل الواضح والمباشر والمستمر من خلال القنوات الرقمية المعتمدة.
- إتاحة قنوات واضحة لتلقي الملاحظات والاستجابة لاحتياجات المقيمين.

وقد أسفرت هذه الجهود خلال عام 2025 عن وصول نسبة رضا السكان إلى 78%، مما يُبرهن على جودة الخدمات وفعالية الاستجابة لمتطلبات السكان.

الأولويات تجاه الأفراد لعام 2026

يستهدف الصندوق في المرحلة المقبلة الانتقال من مرحلة البناء إلى التمكين، واضعاً نصب عينيه تعميق المشاركة المجتمعية، وتطوير الأداء التشغيلي، وفتح المجال أمام شريحة أوسع للمساهمة في خلق قيمة اجتماعية مستدامة.

وتشمل أولويات عام 2026 ما يلي:

- زيادة عدد المشاركين في برنامج Green Ambassadors لـ 50 ساكنًا.
- رفع كفاءة فرق إدارة المرافق من خلال برامج تدريب متقدمة تركز على الاستدامة والتواصل المجتمعي.
- تطوير برامج الرفاه وجودة الحياة، مع التركيز على المبادرات والأنشطة التي يقودها السكان.
- فتح قنوات حوار أكثر فاعلية، باستخدام أدوات رقمية تدعم إرسال واستقبال ملاحظات المقيمين.
- توسيع قاعدة المشاركة في برامج الاستدامة بنسبة 5% على مستوى المجمعات السكنية.
- تحقيق تحسن في تحويل النفايات بعيداً عن المكبات وتعزيز المشاركة في مبادرات إعادة التدوير.

تدعم هذه الأولويات رؤية صندوق مساكن دبي ريت ببناء مجتمعات سكنية متماسكة وممكنة، يسود فيها الشعور بالدعم والانتماء، بما يعزز تحقيق قيمة اجتماعية مستدامة على مستوى المحافظة.



الشهادة الشرعية

مرجعية هذا التقرير

قام مدير الصندوق بتزويد الهيئة بتقرير المراجعة الشرعية المعد من قبل شركة دار الشريعة المحدودة ("دار الشريعة")، وذلك بناءً على مراجعة أنشطة وبيانات الصندوق للفترة المالية من 1 يناير 2025 إلى 31 ديسمبر 2025.

فتوى/إقرار هيئة الرقابة الشرعية

بناءً على المراجعة التي قمنا بها، نقر بأن أنشطة **مساكن دبي ريت** خلال الفترة من 1 يناير 2025 إلى 31 ديسمبر 2025 قد نُفذت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وعلى مدير الصندوق تنفيذ التوجيهات المتعلقة بتطهير أي إيرادات غير متوافقة شرعاً من خلال التبرع بها إلى الجهات الخيرية وفق الضوابط الشرعية.

الشيخ الدكتور محمد عبد الرحيم سلطان العلماء

التاريخ: 6 فبراير 2026

التوقيع: 

الدكتور محمد علي الفري

التاريخ: 6 فبراير 2026

التوقيع: 

الدكتور سالم العلي

التاريخ: 6 فبراير 2026

التوقيع: 

مساكن
دبي
ريت

بشائرنا بحمد الرحمن

تقرير هيئة الرقابة الشرعية لمساكن دبي ريت

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

موضوع التقرير

يصدر هذا التقرير عن هيئة الرقابة الشرعية ("الهيئة") **لمساكن دبي ريت**، وذلك بشأن مدى التزام الصندوق بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

الملخص الشرعي لمساكن دبي ريت

إن **مساكن دبي ريت** ("مساكن دبي" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومدر للدخل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.

وقد حصل الصندوق على ترخيص هيئة أوراق المال (الأوراق المالية والسلع) بتاريخ 23 مايو 2025 (تاريخ التأسيس)، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم تعيين شركة دي انش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م ("مدير الصندوق") مديراً للصندوق اعتباراً من تاريخ تأسيسه. ويملك مدير الصندوق حصة وقدرها

- 99% شركة دي انش ايه ام ش.ذ.م.م. ("الشركة الأم الوسيطة")
- 1% شركة DHAM FZ LLC

يخضع الصندوق لإشراف هيئة الرقابة الشرعية التي تقدم المشورة الشرعية وفق معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) وتقوم بالإشراف والمتابعة المستمرة على جميع المسائل الشرعية. كما تمتلك اللجنة

البيت النهائي في مدى التزام أنشطة واستثمارات الصندوق بالشريعة. وتعد قرارات الهيئة بشأن الالتزام الشرعي ملزمة للصندوق ولمالكي الوحدات من الناحية الشرعية.



البيانات المالية الموحدة



المحتويات

- 110 - 111 01. تقرير مجلس الإدارة
- 112 - 115 02. تقرير مدقق الحسابات المستقل
- 116 - 117 03. الميزانية العمومية الموحدة
- 118 04. بيان الدخل الموحد
- 119 05. بيان الدخل الشامل الموحد
- 120 06. بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
- 122 07. بيان التدفقات النقدية الموحد
- 124 - 164 08. إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

السادة أصحاب الوحدات والمطالعين على التقرير

يسر مجلس إدارة مسكن دبي ريت ("الصندوق") تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للصندوق والشركات التابعة له (المشار إليهم معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

السادة أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد نبيل محمد رمضان الأحمدي	رئيس مجلس الإدارة
السيدة بريدجيت زاميت	السادة أعضاء مجلس الإدارة
السيدة أنورادها هريش	
السيد زبير دغامية	
السيد أحمد علي أحمد مفتاح المرزوقي	
السيد فهد أحمد سعيد محمد العوضي	
السيد بدر يوسف محمد علي القرقاوي	

الأنشطة الرئيسية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في تأجير وإدارة العقارات السكنية المملوكة لها.

المؤشرات المالية

حققت المجموعة نتائج مالية وتشغيلية قوية خلال السنة المنتهية في 2025، مدعومة بنمو قوي في إيرادات الإيجار، ومعدلات إشغال عالية، وهيكل رأسمالي مُدار بشكل جيد.

ارتفعت الإيرادات إلى 1,953 مليون درهم في السنة المالية 2025، مما يعكس زيادة بنسبة 9% على أساس سنوي مدفوعة بالزخم المستمر للتأجير والتحسينات المستمرة في أسعار الإيجار ضمن المحفظة السكنية. ارتفع صافي الربح قبل الفوائد والضرائب والإسهلاك والإطفاء المعدل (قبل رسوم الإدارة و إعادة تحميل التكاليف) بنسبة 15% ليصل إلى 1,492 مليون درهم، مدعوماً بنمو قوي في الإيرادات وكفاءة تشغيلية مستمرة، مع الحفاظ على هامش ربح قوي بنسبة 78%.

بشكل عام، بلغ متوسط الإشغال على مستوى المحفظة 98.3% بزيادة قدرها 1.7% عن العام الماضي، وزاد متوسط الإيرادات لكل مساحة مؤجرة بنسبة 6.7% مقارنة بعام 2024 ووصل إلى 56.5 درهم /قدم مربع/سنويًا.

بلغ صافي الربح قبل التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 1,279 مليون درهم، بزيادة قدرها 15% مقارنة بالسنة المالية 2024 بفضل ارتفاع الإيرادات وكفاءة التكاليف. بلغت القيمة الإجمالية للموجودات 23,538 مليون درهم، مما يعكس زيادة بنسبة 9% منذ ديسمبر 2024. كما حافظت المجموعة على مستوى متحفظ من الرافعة المالية مع نسبة صافي القرض إلى القيمة عند 2.8% للسنة المالية 2025.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم الإفصاح ضمن البيانات المالية الموحدة المدققة عن معاملات الأطراف ذات العلاقة والأرصدة في الإيضاح رقم 10. يتم تنفيذ جميع المعاملات بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها.

التوقعات لعام 2026

من المتوقع أن يستمر الزخم الاقتصادي القوي لدبي حتى عام 2026، مما يدعم سوق العقارات السكنية المرنة. وتستند هذه الأسس إلى نمو سكاني مستمر، وتركيبية سكانية مواتية، وإصلاحات التأشيرات، وإطار تنظيمي قوي، في تعزيز آفاق الموجودات المؤجرة المدرة للدخل. مع نمو عدد السكان وظهور أسر جديدة، يستمر تفضيل الجودة والراحة، مما يؤدي إلى طلب مستمر على المجمعات السكنية المسوّرة المملوكة لمالك واحد والتي تتم إدارتها باحترافية، ما يدعم المزيد من النمو والتوسع في المجمعات السكنية المبنية للتأجير.

تركز استراتيجيتنا للعام المقبل على تعزيز قيمة المستثمرين من خلال الإدارة النشطة الموجودات التي تدفع نمو الإيجارات والكفاءة التشغيلية، فضلاً عن الاستحواذ على مشاريع التطوير التي تتماشى مع خطط النمو لدينا، وبالتالي تعزيز ريادةنا في السوق من خلال توفير عروض تأجير متنوعة وعالية الجودة تتماشى مع النمو المستمر لدبي.

تقييم الاستثمارات العقارية

على مدار سنة 2025، تم تحديد قيمة كل استثمار عقاري بشكل نصف سنوي من قبل مقيمين خارجيين مستقلين. وتُعدّ هذه التقييمات أحد المكونات الأساسية للبيانات المالية الموحدة للسنة المالية 2025.

يتمتع مجلس الإدارة بصلاحيّة الاطلاع الكامل على التقييمات المذكورة، وقد راجع على وجه الخصوص تقييمات 31 ديسمبر 2025 أثناء تقييمه للبيانات المالية الموحدة. ويؤكد مجلس الإدارة أن تقييمات عقارات صندوق الاستثمار العقاري قد أجريت وفقاً للقواعد المعمول بها.

صافي قيمة الموجودات

يتم حساب صافي قيمة الموجودات من قبل دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م («مدير الصندوق») ونشرها نصف سنويًا عبر خدمة الإعلانات التنظيمية الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري. نظر مجلس الإدارة في عملية

حساب ونشر صافي قيمة الموجودات وأبدى رضاه عنها.

توزيعات الأرباح

خلال عام 2025، دفعت مسكن دبي ريت أرباحاً مرحلية قدرها 550 مليون درهم، أي ما يعادل 0.04 درهم لكل وحدة، في سبتمبر 2025. وقد اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نهائية قدرها 550 مليون درهم، أي ما يعادل 0.04 درهم لكل وحدة، على أن يتم دفعها في أبريل 2026، رهناً بموافقة الجمعية العمومية.

مدقّو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل شركة ديلويت آند توش (الشرق الأوسط).

نيابة عن مجلس الإدارة

نبيل محمد رمضان الأحمدي

رئيس مجلس الإدارة

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)
بناية 2، الطابق 3
إعمار سكوير
داون تاون دبي
ص.ب: 4254
دبي
الإمارات العربية المتحدة

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

هاتف: 971+ (0) 4 376 8888
فاكس: 971+ (0) 4 376 8899
www.deloitte.com

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

مساكن دبي ريت

دبي

الإمارات العربية المتحدة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لمساكن دبي ريت (“الصندوق”) والشركات التابعة له (يشار إليها معًا بـ”المجموعة“)، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الدخل الموحد، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقًا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين “قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين” (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، كما هو مطبق على تدقيق البيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المصلحة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

تمثل أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وكذلك في تكوين رأينا حولها . وإننا لا نبدي رأيا منفصلا حول هذه الأمور.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات العقارية

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية، من بين أمور أخرى، لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي:

- حصلنا على فهم للعملية التي تطبقها الإدارة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، بما في ذلك الضوابط الرئيسية في هذه العملية.
- قمنا بتقييم الضوابط المذكورة أعلاه لتحديد ما إذا كانت قد ضمنت ونفذت بشكل مناسب.
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات واستقلالية وموضوعية المقيمين الخارجيين وراجعنا بنود التعاقد مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم مناسبًا لأغراض التدقيق.
- قمنا بالتأكد من تطابق إجمالي التقييم الوارد في تقارير المثلثين الخارجيين مع المبلغ المذكور في الميزانية العمومية الموحدة.
- قمنا باختبار المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين على أساس العينة من خلال مواءمتها مع السجلات المحاسبية للمجموعة.
- بمساعدة مقيمي العقارات الداخليين لدينا، قمنا بتقييم ما إذا كانت مدخلات التقييم المطبقة متوافقة مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.
- قمنا بتقييم ومساعدة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم، بما في ذلك معدلات الإيجار، ومستويات الإشغال، ومعدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، والقيم النهائية، وذلك من خلال:

- مقارنةالأداءالتاريخي؛
- مقارنةبمعلومات السوق المتاحة؛و
- وتقييم توافقها مع الميزانيات المعتمدة والتوقعات المستقبلية.
- قمنا بتقييم صحة العمليات الحسابية لنماذج التقييم وضمان سلامة الأسس الرياضية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة.
- قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في تلك الافتراضات على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر وفقًا لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى

تقييم الاستثمارات العقارية	
كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي	
تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة 23,538 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2025 في الميزانية العمومية الموحدة. ويمثل هذا نسبة 96% من إجمالي موجودات المجموعة.	
يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات في هذه القيمة ضمن بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر الإدارة تقييم الاستثمارات العقارية تقديرًا محاسبيًا ذو أهمية، إذ ينطوي تحديد القيمة العادلة على قدر كبير من التقدير والاجتهاد، فضلًا عن عدم اليقين المتعلق بمعدلات الإيجار، ومعدلات الرسملة، ومعدلات الإشغال، ومعدلات الخصم. وبناءً على ذلك، فإن التغيرات الطفيفة في الافتراضات قد تُؤدي إلى تأثير مادي على تقييم الاستثمارات العقارية والأداء المالي للمجموعة.	
يقوم مدير الصندوق بالاستعانة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة.	
لذلك، اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أمر تدقيق رئيسي نظرًا للأهمية الكمية للقيمة ضمن البيانات المالية الموحدة، ومستوى الأحكام المطبقة، والتقديرات التي وضعتها الإدارة، ومستوى جهد التدقيق المطلوب.	
يرجى الرجوع إلى الإيضاح 7 حول البيانات المالية الموحدة لمزيد من المعلومات حول تقييم الاستثمارات العقارية.	

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية كما هو صادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، وإعدادها بما يتفق مع الأحكام السارية للمرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، وذلك ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل المكلفون بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في سياق عملية التدقيق التي تتم وفق معايير التدقيق الدولية، نتخذ الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بـ:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى وجود شكوك جوهرية، فيتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

لسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال بالمجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، كما إننا لا نزال مسؤولين وحدنا عن رأي التدقيق الصادر عنا.

إننا نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بامثالنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلائتنا، والضمانات ذات الصلة عند الاقتضاء.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي مثلت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبالتالي فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إن هذه الأمور يتم الإبلاغ عنها في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو تقضي اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق المنافع العامة من الإبلاغ عن مثل هذه الأمور.

إفادة حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وعملاً بمقتضى المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته، فإنه بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، نفيذ بما يلي:

لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وامتثالها، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته؛

لقد احتفظت المجموعة بدفاتر حسابات منتظمة؛

أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متوافقة مع دفاتر حسابات المجموعة؛

لم تقم المجموعة بشراء أية أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025؛

يفصح الإيضاح رقم 10(ج) حول البيانات المالية الموحدة عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة وشروط إجرائها؛

بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد بانتهاك المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أيًا من الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته، أو فيما يتعلق بنظام الشركة الأساسي الذي من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2025.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)


موسى الزمجي

رقم القيد: 872

2 فبراير 2026

دبي

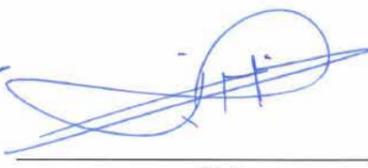
الإمارات العربية المتحدة

الميزانية العمومية الموحدة

الميزانية العمومية الموحدة (تمة)

كما في 31 ديسمبر		
2024	2025	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
7,003	6,316	14 ذمم دائنة تجارية وأخرى
2,582,247	1,585,084	15 الاقتراضات
10,880	-	16 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,600,130	1,591,400	
المطلوبات المتداولة		
518,056	487,497	14 ذمم دائنة تجارية وأخرى
675,453	104,355	10(ب) مستحقات لأطراف ذات علاقة
350,162	340,337	دفعات مقدمة من العملاء
1,543,671	932,189	
4,143,801	2,523,589	مجموع المطلوبات
23,733,595	24,570,393	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)		
19,589,794	22,046,804	وحدات الإصدار (ألف وحدة)
صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة (درهم، إماراتي)		
13,000,000	13,000,000	وحدات الإصدار (ألف وحدة)
1.51	1.70	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في تاريخ 2 فبراير 2026 وتم التوقيع عليها من قبل:

		
جيريش كومار	أحمد نبيل عبيد سيف السويدي	نبيل محمد رمضان الأحمدي
نائب الرئيس - الشؤون المالية - دي اتش ايه ام	المدير العام - دي اتش ايه ام لإدارة صناديق	رئيس مجلس الإدارة
إدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م	الاستثمار العقاري ذ.م.م	

كما في 31 ديسمبر		
2024	2025	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
17,822	17,335	5 ممتلكات ومعدات
21,633,000	23,538,000	7 استثمارات عقارية
2,528	1,311	6 موجودات غير ملموسة
19,558	-	8 أدوات مالية مشتقة
21,672,908	23,556,646	
الموجودات المتداولة		
68,498	70,086	9 ذمم مدينة تجارية وأخرى
23,717	1,724	10(أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة
-	4,958	8 أدوات مالية مشتقة
1,968,472	936,979	11 نقد وأرصدة في البنك
2,060,687	1,013,747	
23,733,595	24,570,393	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
-	1,300,000	12 رأس مال الوحدات
300	-	12 رأس مال
2,560,134	-	12 رأس المال المساهم
5,750	5,750	13 احتياطي قانوني
19,558	4,958	8 احتياطي تحوط
17,004,052	20,736,096	أرباح محتجزة
19,589,794	22,046,804	مجموع حقوق الملكية

بيان الدخل الموحد

بيان الدخل الموحد			
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
	2024	2025	الإيضاحات
	ألف درهم	ألف درهم	
الإيرادات	1,792,811	1,953,474	18
تكاليف مباشرة	(521,944)	(427,301)	19
إجمالي الربح	1,270,867	1,526,173	
إيرادات تشغيلية أخرى	7,164	9,533	20
	1,278,031	1,535,706	
المصاريف			
عمومية وإدارية	(91,070)	(78,536)	21
التسويق والبيع	(21,650)	(15,167)	22
رسوم إدارية	-	(83,448)	(ع)10
الانخفاض في القيمة ومكاسب أخرى - بالصافي	(7,427)	(8,123)	
	(120,147)	(185,274)	
الربح التشغيلي	1,157,884	1,350,432	
إيرادات تمويل	46,966	9,398	24
تكاليف تمويل	(88,109)	(80,991)	24
تكاليف تمويل - صافي	(41,143)	(71,593)	
الربح قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	1,116,741	1,278,839	
الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	1,545,567	1,742,771	7
الربح للسنة	2,662,308	3,021,610	
الأرباح لكل وحدة المنسوبة إلى مالكي الصندوق قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية			
أساسي ومخفف (بالدرهم)	0,09	0,10	26
الأرباح لكل وحدة المنسوبة إلى المالكين			
أساسي ومخفف (بالدرهم)	0,20	0,23	26

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد			
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
	2025	2024	الإيضاحات
	ألف درهم	ألف درهم	
الربح للسنة	3,021,610	2,662,308	
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل الموحد			
خسارة القيمة العادلة من تحولات التدفقات النقدية	(14,600)	(22,041)	8
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(14,600)	(22,041)	
مجموع الدخل الشامل للسنة	3,007,010	2,640,267	

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2024	2025	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
2,662,308	3,021,610	الربح للسنة	
تعديلات لـ:			
(1,545,567)	(1,742,771)	7	الربح من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
88,109	80,991	24	تكاليف التمويل
(46,966)	(9,398)	24	إيرادات التمويل
7,427	8,123		مخصص خسارة على الذمم المدينة التجارية والأخرى
4,055	2,259	21	الاستهلاك والإطفاء
470	385	16	مخصص مكافأة هاية الخدمة للموظفين
39	-		خسارة استبعاد الممتلكات والمعدات
1,169,875	1,361,199		
التغيرات في رأس المال العامل			
(9,830)	(45,677)	الذمم المدينة التجارية والأخرى، قبل المخصصات باستثناء الدفعات المقدمة المدفوعة للمقاولين	
61,245	(20,524)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى، باستثناء مستحقات المشاريع والمحتجزات	
80,948	(9,825)	دفعات مقدمة من العملاء	
6,920,612	21,993	مستحقات من أطراف ذات علاقة	
(4,449,015)	(582,136)	مستحقات لأطراف ذات علاقة	
3,773,835	725,030		
(352)	(227)	16	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
3,773,483	724,803		
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية			
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(506,635)	831,635	حركة الودائع الثابتة ذات أجل استحقاق يزيد عن ثلاثة أشهر	
(183,827)	(134,591)	7	دفعات الاستثمارات العقارية، صافي مستحقات المشاريع والمحتجزات، والدفعات المقدمة للمقاولين
40,729	15,466	الفوائد/ الأرباح المستلمة	
(4,753)	(555)	6 و 5	شراء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة
1,269	-	عائدات بيع الممتلكات والمعدات	
(653,217)	711,955		
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية			

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

العائد إلى مالكي الصندوق								
المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال المساهم ألف درهم	رأس المال ألف درهم	رأس المال الوحدات ألف درهم	الإيضاحات	
19,589,794	17,004,052	19,558	5,750	2,560,134	300	-		في 1 يناير 2025
3,021,610	3,021,610	-	-	-	-	-		الربح للسنة
(14,600)	-	(14,600)	-	-	-	-		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
3,007,010	3,021,610	(14,600)	-	-	-	-		مجموع الدخل الشامل للسنة
معاملات مع المالكين								
1,300,000	-	-	-	-	-	1,300,000	12	إصدار رأس المال الوحدات
(1,300,000)	1,260,434	-	-	(2,560,134)	(300)	-	12	إعادة تنظيم رأس المال
(550,000)	(550,000)	-	-	-	-	-	17	توزيعات الأرباح المدفوعة
(550,000)	710,434	-	-	(2,560,134)	(300)	1,300,000		
22,046,804	20,736,096	4,958	5,750	-	-	1,300,000		في 31 ديسمبر 2025

العائد إلى مالكي الصندوق								
المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال المساهم ألف درهم	رأس المال ألف درهم	رأس المال الوحدات ألف درهم	الإيضاحات	
19,992,971	17,992,960	41,599	450	1,957,662	300	-		في 1 يناير 2024
2,622,308	2,662,308	-	-	-	-	-		الربح للسنة
(22,041)	-	(22,041)	-	-	-	-		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
2,640,267	2,662,308	(22,041)	-	-	-	-		مجموع الدخل الشامل للسنة
معاملات مع المالكين								
-	(5,300)	-	5,300	-	-	-		تحويل إلى احتياطي قانوني
(1,221,000)	(1,221,000)	-	-	-	-	-	13	توزيعات الأرباح المعلنة
602,472	-	-	-	602,472	-	-	17	مساهمات إضافية
(2,424,916)	(2,424,916)	-	-	-	-	-	10(ج)	إعادة تنظيم المجموعة
(3,043,444)	(3,651,216)	-	5,300	602,472	-	-		
19,589,794	17,004,052	19,558	5,750	2,560,134	300	-		في 31 ديسمبر 2024

مساكن دبي ريت			
سداد الاقتراضات	15	(1,000,000)	(1,360,000)
عائدات الاقتراضات، صافي تكاليف المعاملات	15	-	2,581,635
انخفاض في النقد المقيّد مقابل تسهيلات الاقتراض		-	27,781
توزيعات الأرباح	17	(550,000)	(1,221,000)
الفوائد / الأرباح المدفوعة		(86,616)	(72,777)
صافي الانخفاض نتيجة لإعادة تنظيم المجموعة		-	(2,161,477)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(1,636,616)	(2,205,838)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله		(199,858)	914,428
النقد وما يعادله في بداية السنة	11	1,136,837	222,409
النقد وما يعادله في نهاية السنة	11	936,979	1,136,837

تشمل المعاملات غير النقدية الجوهرية خلال السنة ما يلي:

تصفية صافي أرضة الأطراف ذات العلاقة	10(ع)	-	115,705
نقل استثمارات عقارية من أطراف ذات علاقة	7 و10(ع)	-	224,306

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية

في 31 ديسمبر 2025

1. الوضع القانوني والأنشطة

تعد مساكن دبي ريت («مساكن دبي» أو «الصندوق») صندوق استثمار عقاري («ريت»)، تم إنشاؤه كصندوق مغلق لتوليد الدخل متوافق مع الشريعة الإسلامية في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. حصلت مساكن دبي على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والسلع في 23 مايو 2025 (تاريخ التأسيس)، وذلك وفقًا للقانون الاتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (01/ر.م) لسنة 2023 بشأن اللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار. عنوان الصندوق المسجل هو ص.ب. 66000، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

كان الصندوق شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ذ.م.م («الشركة الأم») قبل التغيير في هيكل رأس المال بسبب طرح العام الأولي، كما هو موضح أدناه. تعد شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م ومجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية ذ.م.م شركات أم وسيطة (يُشار إليهما هنا بشكل فردي باسم «الشركة الأم الوسيطة»)، بينما دبي القابضة ذ.م.م هي الشركة الأم النهائية (يُشار إليها هنا باسم «الشركة الأم النهائية»). أما «الطرف المسيطر النهائي» على الصندوق فهو حكومة دبي. ويُشار إلى الصندوق وشركاتها التابعة (كما هو موضح أدناه) مجتمعةً باسم «المجموعة».

تم تعيين شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م («مدير الصندوق») للعمل كمدير لصندوق مساكن دبي اعتبارًا من تاريخ تأسيسه. وتمتلك شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م (المشار إليها فيما يلي بـ «الشركة الأم الوسيطة») ما نسبته 99% من شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م، والنسبة المتبقية البالغة 1% تملكها شركة دبي القابضة لإدارة الأصول منطقة حرة - ذ.م.م.

يقوم الصندوق حاليًا بتوحيد الشركات التابعة التالية، التي تم تأسيسها وتعمل في دبي، الإمارات العربية المتحدة:

اسم المنشأة القانونية	النشاط التجاري الرئيسي	مكان العمل / التأسيس	الملكية الفعلية*
مساكن دبي ذ.م.م (المعروفة سابقًا باسم "دبي لإدارة الأصول ذ.م.م")	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
*دبي للأصول السكنية ذ.م.م	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
*بي دبليو ريسيدنزيس ذ.م.م	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
*الخيل تاورز ذ.م.م	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
*شركة الحدائق ذ.م.م	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
*نخيل للعقارات السكنية ذ.م.م	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%
دي آيه أم منطقة حرة - ذ.م.م (تأسست حديثًا في ١ أكتوبر ٢٠٢٤)	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	100%

هذه الشركات التابعة مملوكة بالكامل لشركة مساكن دبي ذ.م.م، باستثناء حصة 1% شركة دي آيه أم منطقة حرة - ذ.م.م. *

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في مجال تأجير العقارات السكنية

من رأس مال وحداته من خلال طرح عام أولي تم خلاله بيع 15% ("DFM")مايو 2025، تم قبول إدراج الصندوق في سوق دبي المالي في 28 للعام.

2.0 معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المُطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. وقد طُبقت هذه السياسات بشكل متنسق على جميع السنوات المعروضة.

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية («معايير المحاسبة الدولية») الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المطبقة على الشركات التي تقدم تقاريرها بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والأحكام المعمول بها بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته، (قانون الشركات).

2.2 أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على الأساس التاريخي، باستثناء ما يلي:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، التي تُقاس بالقيمة العادلة؛ و
- الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة

يتوافق هذا مع مبادئ القياس المطبقة في البيانات المالية المق�طعة لأغراض خاصة والمدققة لشركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة («الأعمال السابقة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 الصادرة في 28 مارس 2025. باستثناء السياسات الضريبية التي خضعت للحكم الجديد والسياسات الموضحة في الإيضاح رقم 3.

2.3 الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة ومحاسبة الأعمال السابقة

في 25 أبريل 2025، قامت الشركة الأم بتحويل ملكية شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة، كما هو موضح في الإيضاح 1، إلى مساكن دبي مقابل كامل رأس مال الوحدات لمساكن دبي. تم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للشركات التابعة المحولة ورأس مال الوحدات المصدرة للشركة الأم ضمن الأرباح المحتجزة. تمثل هذه المعاملة اندماج أعمال تحت سيطرة مشتركة، حيث تعد شركة مساكن دبي ذ.م.م والشركات التابعة لها في نهاية المطاف تحت سيطرة نفس الشركة الأم النهائية قبل وبعد الاستحواذ عليها من قبل الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، في 18 مارس 2024، تم نقل ملكية شركة نخيل ش.م.ع ومجموعة ميدان ذ.م.م (“نام”) وشركائهما التابعة من قبيل الطرف المسيطر النهائي إلى منشآت معينة مملوكة للشركة الأم النهائية. وفي المقابل، نقلت بعض الشركات التابعة وموجودات شركة نام في 1 يوليو 2024 إلى الأعمال السابقة . علاوةً على ذلك، تم اقتطاع بعض الموجودات والشركات لتأسيس المجموعة. ويُشار إلى هذه الإضافات والاقتطاعات، بالإضافة إلى نقل شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة من الشركة الأم إلى مساكن دبي، بشكل جماعي كـ «إعادة تنظيم المجموعة».

في غياب إرشادات محددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 “اندماج الأعمال” للمعاملات تحت السيطرة المشتركة، قامت المجموعة بتطبيق الإرشادات الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 “السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء”. وبما أن إعادة تنظيم المجموعة لم تسفر عن أي تغيير في الجوهر الاقتصادي وتضمنت نقل بعض الشركات تحت السيطرة المشتركة قبل وبعد النقل، فقد قررت الإدارة أن طريقة محاسبة الأعمال السابقة توفر المعلومات الأكثر صلة وموثوقية وتعكس بصورة صحيحة الجوهر الاقتصادي لهذه المعاملة. وعليه، تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة لتعكس أن إعادة تنظيم المجموعة هي في الجوهر استمرار للشركات التابعة التي تعمل في مجال تأجير العقارات السكنية كما لو كان الصندوق قد امتلكها دائماً منذ الفترة الأولى المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

وبما أن هذه البيانات المالية الموحدة قد تم إعدادها على أساس تواجد الصندوق منذ أول فترة إعداد تقارير، فإن هذه البيانات المالية الموحدة تعكس تعديلات على البيانات المالية المق�طعة لأغراض خاصة للأعمال السابقة لإزالة تأثير مصروفات الضرائب الحالية أو المؤجلة والموجودات والمطلوبات المرتبطة بها والتي تعكس الإعفاء الضريبي المتوقع بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتعهد المقدم من الشركة الأم الوسيطة كما هو موضح في الإيضاح 3 أدناه.

2.4 المعلومات المقارنة واندماجات السيطرة المشتركة السابقة

تم إعداد المعلومات المقارنة المقدمة لتعكس النتائج الموحدة والمركز المالي للأعمال السابقة التي تشكل المجموعة في النهاية كما لو كانت جميع اندماجات السيطرة المشتركة قد حدثت في أقدم فترة معروضة (1 يناير 2024).

تم إعداد هذه المقارنات على أساس متنسق مع السياسات المحاسبية المطبقة في الفترة المرحلية الحالية، كما هو مفصل في الإيضاح 2 حول البيانات المالية المق�طعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة.

التغيير في عرض الميزانية العمومية

بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 “عرض البيانات المالية”، تم تغيير عرض الميزانية العمومية من العرض على أساس السيولة إلى عرض التصنيف المتداول/غير المتداول. وبناءً على التقييم الداخلي وبالنظر إلى طبيعة عمليات الصندوق، فإن أساس العرض المتداول/غير المتداول يوفر معلومات موثوقة وأكثر صلة لمستخدمي هذه البيانات المالية.

2.5 استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، اعتمدت الإدارة أحكامًا وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة وعلى المبالغ المُبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل دوري، ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات بشكل استباقي. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية الموحدة في الإيضاح رقم 3.

المعايير والتفسيرات الجديدة السارية للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025

في السنة الحالية، طُبقت المجموعة عددًا من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تسري على فترة سنوية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. بما في ذلك التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 «آثار تغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية» بعنوان «عدم قابلية الصرف». لم يكن لاعتماد هذه التعديلات أي أثر جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المُدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم اعتمادها مبكرًا.

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
يناير 12026	تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7
يناير 12026	التحسينات السنوية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد 11
يناير 12027	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18: العرض والإفصاح في البيانات المالية
يناير 12027	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19: الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته التابعة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 أجل غير مسمى

لا يتوقع أن يكون لأي من هذه الأمور تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2.6 مبادئ التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. وتعد أي منشأة خاضعة لسيطرة المجموعة عندما تتعرض المجموعة أو تمتلك حقوق في عوائد متغيرة من ارتباطها بالمنشأة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. ويتم فصلها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب عملية دمج الأعمال. يمثل المقابل المحول لشراء شركة تابعة القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكيدة للمالكين السابقين للشركة المشتراة وحقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المحول أيضا القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل. وتقاس الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد والمطلوبات الطارئة المفترضة في عملية دمج الأعمال مبدئيًا بقيمها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقيد المجموعة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية شراء على حدة، إما بالقيمة العادلة أو على أساس الحصة النسبية للحصة غير المسيطرة من المبالغ المُعترف بها من صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكديها.

إذا تمّت عملية اندماج الأعمال على مراحل، يُعاد تقييم القيمة العادلة لحصة الملكية التي كان يمتلكها المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ، وذلك من خلال بيان الدخل الموحد.

يتم الاعتراف بأي مقابل مشروط يتم نقله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالتغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المشروط الذي يعتبر أصلاً أو التزاماً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 “الأدوات المالية” إما في بيان الدخل الموحد أو كتغيير في الدخل الشامل الآخر. لا يتم إعادة قياس المقابل المشروط المصنف على أنه حقوق ملكية، ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

ويتم الاعتراف بالزيادة في المقابل المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المشتراة على القيمة العادلة لصفحي الموجودات المحددة المستحوذ عليها كشهرة. إذا كان إجمالي المقابل المنقول، وحصة الحقوق غير المسيطرة المعترف بها والمحتفظ بها سابقاً المقاسة هو أقل من القيمة العادلة لصفحي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة الشراء، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل الموحد.

عند تأجيل تسوية أي جزء من صافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها، يتم خصم المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التبادل. يتمثل معدل الخصم المستخدم في معدل الاقتراض المتزايد للمنشأة، وهو المعدل الذي يمكن به الحصول على قروض مماثلة من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط قابلة للمقارنة.

(ب) نقل الأعمال تحت السيطرة المشتركة

لا تندرج عمليات دمج الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3” عمليات دمج الأعمال”. يُحتسب نقل الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة وفق طريقة توحيد الحصص. والتي لا تتضمن بموجبها شرط للقيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المنشآت المحولة وبالتالي لا يتم إنشاء شهرة إذ تظل الأرصدة بالقيمة الدفترية. ويتم توحيد النتائج والتدفقات النقدية للمنشآت / الأعمال الخاضعة لسيطرة مشتركة بأثر مستقبلي من تاريخ التحويل دون إعادة عرض الأرقام المقارنة في بيان الدخل الموحد والميزانية العمومية الموحدة.

<p>عام مفصلي</p>	
لا يتم استهلاك الأرض، ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت، بمعدلات محسوبة لخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة على مدى عمرها الإنتاجي المتوقع، على النحو التالي:	
نوع الأصل	السنوات
تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	– 310
معدات الكمبيوتر	– 35
السيارات	5

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها حسب الاقتضاء، في تاريخ كل ميزانية عمومية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ الممكن استرداده المقدر.

تحدد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية، ويتم قيدها ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى" في بيان الدخل الموحد.

تُقيم الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة، وتشمل العقارات التي يجري إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند اكتمالها، تُنقل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيفات المناسبة ضمن الممتلكات والمعدات، ويتم استهلاكها وفقا لسياسة المجموعة.

2.9 الاستثمارات العقارية

(أ) الاعتراف والقياس

تشمل الاستثمارات العقارية على الاراضي والمباني والتحسينات الداخلية للمباني والأثاث والتجهيزات والمعدات والبنية التحتية المحتفظ بها لإيجار طويل الأجل وهي غير مشغولة من قبل المجموعة. تُقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، ويتم عرض أي تغييرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد تحت بند "ربح / خسارة) على القيمة العادلة للاستثمار العقاري". يشمل الاستثمار العقاري أيضًا الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المتعلقة بتطوير المباني. تحتسب أي نفقات تُؤدى إلى صيانة الممتلكات وفقًا لأساس أو مواصفات مقبولة كإصلاحات وصيانة ويتم تحميلها كمصروفات في الفترة التي يتم تكبيدها فيها.

(ب) إعادة التصنيف

عندما يخضع الاستثمار العقاري لتغيير في الاستخدام، يتضح من بدء التطوير بهدف البيع أو يصبح مأهولًا بمعرفة المالك، يتم تحويل العقار إلى عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع أو ممتلكات ومعدات على التوالي. تتم جميع التحويلات بالقيمة الدفترية.

(ج)إلغاء الاعتراف

عند بيع الاستثمارات العقارية، يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد بالرجوع إلى قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

2.10 الموجودات غير الملموسة

(أ) برامج الكمبيوتر

تتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المكتسبة على أساس التكاليف المتكبدة للبرامج المحددة. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدار عمرها الإنتاجي المقدر بثلاث إلى خمس سنوات.

(ب) التراخيص وحق إعادة الاستخدام

يتم رسملة التكلفة الإجمالية للحصول على الترخيص و/أو حق إعادة الاستخدام كأصل غير ملموس، وتقييد لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. ويُحسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى مدة التراخيص أو الحقوق.

2.11 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة الموجودات غير المالية (أو الوحدات المدرة للنقد) التي تعرضت لانخفاض في قيمتها، وذلك للتحقق من إمكانية عكس هذا الانخفاض في كل تاريخ تقرير. ويتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد، بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية المُعدّلة القيمة الدفترية التي كان سيتمّ تحديدها لو لم يتم الاعتراف بانخفاض القيمة في السنوات السابقة.

يتم الاعتراف بعكس انخفاض القيمة بقدر ما يُلغى خسارة انخفاض القيمة المُعترف بها في السنوات السابقة. بعد الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة، يُعدّل مصروف الاستهلاك/الإطفاء للأصل في الفترة اللاحقة لتوزيع القيمة الدفترية المُعدّلة للأصل، مطروحًا منها القيمة المتبقية، على مدى العمر الإنتاجي المتبقي.

مساكن دبي ريت

(ج) التسويات عند التوحيد

تم حذف المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة على المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضًا حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركات والتي يتم الاعتراف بها في الموجودات. تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) تغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

تعتبر المعاملات مع الحقوق غير المسيطرة التي لا تُؤدى إلى فقدان السيطرة معاملات حقوق ملكية - أي معاملات مع المالكين بصفتهم مالكين. ويتم قيد الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصّة ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. كما يتم أيضًا الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الحقوق غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(هـ) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في الشركة بقيمتها العادلة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة، مع الاعتراف بالتغيير في القيمة الدفترية في الربح أو الخسارة. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصّة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ معترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر، وهو ما قد يعني هذا أن المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل الموحد.

2.7 تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية مثل هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية كتحوطات مؤهلة للتدفقات النقدية وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة.

تم تحويل الأرصدة والمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ("الدولار الأمريكي") إلى عملة العرض بسعر ثابت حيث إن سعر الصرف من الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت منذ عام 1981.

تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات تشغيلية أخرى".

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بين فروع التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفاة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية.

يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفاة في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة كجزء من أرباح أو خسارة القيمة العادلة. يتم إدراج فوق التحويل في الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر.

2.8 الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكلفة شرائها مع أي تكاليف عرضية للشراء. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد خلال الفترة المالية التي تم تكبيدها فيها.

2.12 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

2.12.1 التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- الموجودات التي سيتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال بيان الدخل)؛ و
- الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
- يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تُسجل الأرباح والخسائر إما في بيان الدخل الموحد أو في بيان الدخل الشامل الآخر. أما بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، فيعتمد ذلك على ما إذا كانت المجموعة قد اتخذت قرارًا نهائيًا عند الاعتراف الأولي بمحاسبة استثمار حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر. ولا تعيد المجموعة تصنيف أدوات التمويل إلا عند تغيير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات.

2.12.2 الاعتراف والاستبعاد

تُفيد مشتريات ومبيعات الموجودات المالية في التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل، يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل، أو تم نقلها، وقد قامت المجموعة بنقل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى منشأة أخرى. عند استبعاد الأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يُفيد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابيل المستلم والذمم المدينة في بيان الدخل الموحد.

2.12.3 القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بقيمته العادلة زائدًا تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي وذلك في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تحميل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمدفوعات في بيان الدخل الموحد.

(أ) أدوات التمويل

يعتمد القياس اللاحق لأدوات التمويل على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصل وخصائص التدفقات النقدية للأصل. هناك ثلاث فئات قياس تصنف المجموعة إليها أدوات تمويلها:

التكلفة المطفأة

التكلفة المطفأة هي القيمة العادلة للأصل في تاريخ التقييم، مع تعديلها لتعكس التغيرات في القيمة العادلة منذ تاريخ التقييم.

تُقاس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل حصراً مدفوعات أصل التمويل والفائدة/الأرباح، بالتكلفة المستهلكة. ويُدرج دخل الفائدة/الأرباح من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي. ويُعترف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في بيان الدخل الموحد، وتعرض ضمن «الإيرادات التشغيلية الأخرى».

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة ضمن " الانخفاض في القيمة ومكاسب أخرى -بالصافي» في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

القيمة العادلة هي القيمة العادلة للأصل في تاريخ التقييم، مع تعديلها لتعكس التغيرات في القيمة العادلة منذ تاريخ التقييم.

يتم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد/الأرباح.

القيمة العادلة هي القيمة العادلة للأصل في تاريخ التقييم، مع تعديلها لتعكس التغيرات في القيمة العادلة منذ تاريخ التقييم.

يتم قيد الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء قيد أرباح أو خسائر انخفاض القيمة، وإيرادات الفوائد/ الأرباح، وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية التي يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

عند استبعاد الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد ويتم الاعتراف به في "تكاليف تمويل - صافي». يتم إدراج إيرادات الفوائد/ الأرباح من هذه الموجودات المالية ضمن "إيرادات التمويل» باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر الصرف وخسائر انخفاض القيمة تحت بند « الانخفاض في القيمة ومكاسب أخرى - بالصافي» في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة العادلة هي القيمة العادلة للأصل في تاريخ التقييم، مع تعديلها لتعكس التغيرات في القيمة العادلة منذ تاريخ التقييم.

تقاس الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استثمار التمويل الذي يتم قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد.

(1) أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة لاحقًا جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة. اختارت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر. ولا يتم لاحقًا إعادة تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. ويتواصل الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في بيان الدخل الموحد ضمن إيرادات تشغيلية أخرى عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد حسب الاقتضاء. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

2.12.4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقضي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 من المجموعة قيد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة وموجودات العقود والافتراضات والموجودات المالية للديون الأخرى غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص بالتقريب لسعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي للأصل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمدينة غير المفوترة والأخرى، طبقت المجموعة النهج المبسط للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصص تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة في خسائر الائتمان ، مع تعديلها وفقًا للعوامل المستقبلية الخاصة بالظروف الاقتصادية العامة للمدين وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في يوم التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

(1) تعريف التعثر في السداد

تعتبر المجموعة أن ما يلي يشكل حدثًا من حالات التعثر في السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تفني بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عند وجود خرق للتعهدات المالية من قبل المدين
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع التمويل للمستحق عليه، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ في الاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة)

بصرف النظر عن التحليل أعلاه، ترى المجموعة وجود تعثر في السداد عند تخطي أي من الموجودات المالية أكثر من 90 يومًا من تاريخ استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة يمكن تأييدها لإثبات أن معيار التعثر في السداد أكثر ملاءمة.

(2) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعد الأصل المالي منخفضًا القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لذلك الأصل المالي. يتضمن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية بيانات يمكن رصدها تتعلق بالأحداث التالية:

- مواجهة المُصدراوالمقترض صعوبات مالية بالغة
- حدوث خروقات تعاقدية، مثل حالات التعثرأو تخطي الاستحقاق(انظر(٢)أعلاه)
- أن يمنح المُقرض (المقرضون)المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض، امتيازًا(امتيازات)لم يكن بحسبان المُقرض (المقرضون)في غير تلك الحالة
- احتمالية إشهارالمقترض للإفلاس أو البدء في أي إعادة هيكلة مالية أخرى
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب المشاكل المالية

(3) سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي مع مراعاة عدة عوامل مختلفة تتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، المعلومات التي تشير إلى وجود صعوبة مالية حادة للمستحق عليه وعدم وجود احتمالية واقعية لتعافيه. وقد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ بالحسبان المشورة القانونية عند الاقتضاء. ويتم قيد أي مبالغ مستردة في بيان الدخل الموحد.

(٤) قياس خسائر الائتمان المتوقعة والاعتراف بها

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة أحد الدلالات على احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة عند التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات المستقبلية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير؛ بالنسبة لعقود الضمان المالي، يشمل التعرض مبلغ التمويل المضمون المسحوب بتاريخ التقرير، بالإضافة إلى أي مبالغ إضافية مضمونة يتوقع أن يسحبها المقترض في المستقبل حسب تاريخ التعثر المحدد بناءً على الاتجاه التاريخي، فهم المجموعة للاحتياجات التمويلية المستقبلية المحددة للمدينين وغيرها من المعلومات المستقبلية الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي. بالنسبة لعقد الإيجار المستحق عليه، فإن التدفقات النقدية المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة متوافقة مع التدفقات النقدية المستخدمة في قياس مستحقات الإيجار وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات التمويل المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم الاعتراف بشأنها بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وبتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في الميزانية العمومية الموحدة.

2.13 المطلوبات المالية وحقوق الملكية

(أ) التصنيف كمستحقات أو حقوق ملكية

تُصنف أدوات التمويل وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

(ب) أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود عوائد متبقية في موجودات أي منشأة مخصصًا منها جميع التزاماتها. يتم إثبات أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بقيمة العائدات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة.

(ج) المطلوبات المالية

تقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، مع إثبات أية أرباح أو خسائر ناشئة عن التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءًا من علاقة تحوط محددة (راجع سياسة محاسبة التحوط). يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في بيان الدخل الموحد أي فائدة/أرباح مدفوعة على الالتزام المالي ويتم إدراجه في بند “تكاليف التمويل - صافي” في بيان الدخل الموحد.

المطلوبات المالية وحقوق الملكية

(ج) المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة

إن المطلوبات المالية التي لا تمثل (1) محتمل لمشتري في اندماج الأعمال، أو (2) محتفظ بها للتداول، أو (3) مصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي.

تُعرف طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي بطريقة احتساب التكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية وتخصيص مصروفات الفائدة/الأرباح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة/الأرباح الفعلي هو المعدل الذي يخصص بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة/الأرباح الفعلي وتكاليف المعاملات والاقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لأي من المطلوبات المالية، أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر للتكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية إلا عند الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء سريانها، ويتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي غير المعترف به والمقابل المسدد والمستحق السداد في بيان الدخل الموحد.

2.14 مقاصة الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق واجب النفاذ قانونًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام الوقت ذاته، يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقعًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق الأعمال العادية وفي حالة التقصير أو الإفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

2.15 الذمم المدينة التجارية

إن الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل إيجار الاستثمارات العقارية أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال العادي. ويتم قيد الذمم المدينة التجارية مبدئيًا بما يتفق مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 ولاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/ الأرباح الفعلي ناقصًا مخصص الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة.

2.16 النقد وما يعادله

يشمل النقد وما يعادله النقد في الصندوق، والأرصدة في الحسابات الجارية، والحسابات تحت الطلب والودائع لأجل بتاريخ استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل مع عدم وجود قيود على السحب والتي تخضع لمخاطر غير ملحوظة بشأن التغييرات في القيمة والتعهدات النقدية مقابل ضمانات.

2.17 الذمم الدائنة التجارية

تعد الذمم الدائنة التجارية التزامات بالسداد مقابل السلع أو الخدمات التي تم الحصول عليها من الموردين في سياق الأعمال العادية يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كان الدفع مستحقًا خلال سنة واحدة أو أقل من تاريخ الميزانية العمومية (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول). إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/ الأرباح الفعلي.

2.18 دفعات مقدمة من العملاء

تتضمن دفعات مقدمة من العملاء، الاقساط المستلمة من العملاء مقابل الإيجار من الممتلكات وتوفير الخدمات، ويتم رصدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات.

2.19 الاقتراضات

يتم الاعتراف بالاقتراضات مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم لاحقًا قياس الاقتراضات بالتكلفة المطفأة؛ يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل العائد الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملة للتمويل إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى إتمام عملية السحب. تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات ذات الصلة وذلك إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمالية سحب بعض أو كل التسهيلات.

ويتم حذف الاقتراضات من الميزانية العمومية عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة، في بيان الدخل الموحد.

تتم رسملة تكاليف الاقتراضات المتكبدة لإنشاء أي أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود. يتم تسجيل تكاليف الاقتراضات الأخرى.

كما يتم تصنيف الاقتراضات كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة 12 شهرًا على الأقل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

2.20 الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقًا إعادة قياسها بقيمتها العادلة. تعتمد طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة على ما إذا كانت الأداة المشتقة قد تم تصنيفها كأداة تحوط، وإذا كان الأمر كذلك، فوفق طبيعة البند الذي يتم التحوط منه.

تصنف المجموعة مشتقات معينة إما كتحوطات للقيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات (تحوط القيمة العادلة) المعترف بها أو تحوطات لمخاطر معينة مرتبطة بأصل أو مطلوب معترف به أو معاملة تنبؤ محتملة للغاية (تحوط التدفقات النقدية).

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أدوات التحوط والبنود المحوطة، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغييرات في التدفقات النقدية لأدوات التحوط. توثق المجموعة هدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط.

تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها «محتفظ بها للتداول» وذلك للأغراض المحاسبية فقط. تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في الإيضاح 3-4.

تم الإفصاح عن التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد. يتم تصنيف القيمة العادلة الكاملة لمشتقات التحوط كموجودات أو مطلوبات غير متداولة عندما يكون تاريخ الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أكثر من 12 شهرًا، ويتم تصنيفها كموجودات أو مطلوبات متداولة عندما يكون الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أقل من 12 شهرًا. تُصنف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال 12 شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها كغير متداولة.

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الأرباح للتحوط، وهي التزامات لمبادلة مجموعة من التدفقات النقدية بأخرى. ينتج عن المقايضات تبادل اقتصادي لأسعار الأرباح (على سبيل المثال، سعر ثابت لسعر متغير)، لا يتم تبادل المبلغ الأساسي.

تمثل مخاطر الائتمان للمجموعة التكلفة المحتملة لاستبدال عقود مقايضة أسعار الفائدة/ الأرباح في حالة فشل الأطراف المقابلة في أداء التزاماتها. تتم مراقبة هذه المخاطر على أساس مستمر بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية ونسبة من المبلغ النظري للعقود وسيولة السوق.

(أ) تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة لمحاسبة التحوط

يتم الاعتراف بالجزء الفعال للتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة والمؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن « تكاليف التمويل - صافي».

يتم إعادة تدوير المبالغ المتراكمة في حقوق الملكية في بيان الدخل الموحد في الفترات التي يؤثر فيها البند المحوط على الربح أو الخسارة (على سبيل المثال عندما يحدث البيع المتوقع الذي تم التحوط له). يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء الفعال من مقايضات أسعار العوائد للتحوط من الافتراضات ذات معدلات الفائدة/ الأرباح المتغيرة في بيان الدخل الموحد ضمن «تكاليف التمويل - بالصافي». ومع ذلك، عندما تؤدي المعاملة المتوقعة التي تم التحوط لها إلى الاعتراف بأصل غير مالي (على سبيل المثال الموجودات الثابتة)، يتم تحويل الأرباح والخسائر المسجلة سابقًا في حقوق الملكية من حقوق الملكية وإدراجها في القياس الأولي لتكلفة الأصل. ويتم تسجيل المبالغ المؤجلة في النهاية في التكاليف المباشرة.

عند انتهاء صلاحية أداة التحوط، أو بيعها أو إنهاؤها، أو عندما لا تفي التحوط بمعايير محاسبة التحوط، فإن أي ربح أو خسارة تراكمية وتكاليف مؤجلة للتحوط الموجود في حقوق الملكية في ذلك الوقت تظل في حقوق الملكية حتى تحدث المعاملة المتوقعة، يؤدي إلى الاعتراف بأصل غير مالي (مثل الموجودات الثابتة) ويتم قيده عند الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في نهاية المطاف في بيان الدخل الموحد. عندما لا يكون من المتوقع حدوث معاملة متوقعة، يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في حقوق الملكية على الفور إلى بيان الدخل الموحد ضمن “تكاليف التمويل - صافي».

(ب) المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التحوط

إن بعض الأدوات المشتقة غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأي من هذه الأدوات المشتقة مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن «إيرادات / تكاليف التمويل».

2.21 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما تكون المجموعة ملتزمة بالتزام قانوني أو استدلالي نتيجة أحداث سابقة، وعند وجود احتمالية أن يكون التدفق من الموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام؛ ويكون قد تم إجراء تقدير المبلغ بشكل موثوق. لا يتم الاعتراف بمخصصات خسائر التشغيل المستقبلية.

وعند وجود عدد من المطلوبات المماثلة، يتم تحديد احتمالية أن يكون التدفق الخارج مطلوبًا للتسوية من خلال مراجعة فئة المطلوبات ككل. يتم الاعتراف بالمخصص حتى لو كان احتمال حدوث تدفق من أي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات قد يكون ضئيلاً.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقع أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للمطلوبات. تقيد الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت كمصروفات فوائد/أرباح.

يتم الاعتراف بالالتزامات المتداولة الناشئة بموجب عقود مثقلة بخسائر وقياسها كمخصصات. ويعد العقد عقدًا محتملاً بخسارة عندما يكون لدى المجموعة عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع تحصيلها بموجبه.

2.22 منافع الموظفين

(أ) مكافأة نهاية الخدمة لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقًا لقانون العمل الإماراتي لفترات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

(ب) سياسة المعاشات والتأمينات الاجتماعية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

تعد المجموعة عضوًا في نظام التقاعد الذي تديره الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تقديم مساهمات الموظفين الإماراتيين المؤهلين وتحمل على بيان الدخل الموحد، وفقًا لأحكام القانون الاتحادي رقم 7 لعام 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية. لا يوجد على المجموعة التزامات سداد أخرى بمجرد سداد المساهمات.

2.23 الاعتراف بالإيرادات

تعرّف المجموعة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج من خمس خطوات كما يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 «الإيرادات من العقود مع العملاء»:

- الخطوة 1:** تحديد العقد مع العميل؛ يُعرّف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.
- الخطوة 2:** تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة 3: تحديد سعر المعاملة؛ سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل السلع والخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
- الخطوة 4:** تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة 5:** الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

تعرّف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛أو
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي تخضع لسيطرة العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛أو

- الايترتب على أداء المجموعة وجود أصل باستخدام بديل للمجموعة مع وجود حق واجب النفاذ للمجموعة في السداد مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تقيد الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه.

وعندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلًا قائمًا على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء - الذمم المدينة غير المسددة. عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن هذا يؤدي إلى التزام تعاقدي - مدفوعات مقدمة من العقود.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط السدد التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة موكل أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل موكل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع وجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق متى كان ذلك ممكنًا.

(أ) إيرادات الإيجار التشغيلي

يتم احتساب إيرادات الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز الإيجار التشغيلي لعملائها، يتم احتساب التكلفة الإجمالية لهذه الحوافز كتحفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

(ب) إيرادات الخدمات

تتعلق إيرادات الخدمات بالخدمات الخارجية المقدمة إلى سلطة حكومية بخصوص التأسيس والخدمات الحكومية وغيرها من الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالإيراد وقت تقديم الخدمات.

(ج) إيرادات الفوائد / الأرباح

تُدرج إيرادات الفوائد في قائمة الدخل الموحدة باستخدام طريقة سعر الفائدة/الأرباح الفعلي. عند انخفاض قيمة أصل مالي، تُخفّض المجموعة القيمة الدفترية إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي التدفق النقدي المستقبلي المُقدّر مُخصوصًا بسعر الفائدة/الأرباح الفعلي للأداة. وتستمر في استرداد الخضم كإيرادات فوائد. تُدرج إيرادات الفوائد على الموجودات المالية التي انخفضت قيمتها باستخدام سعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي.

(د) الدخل المتنازل عنه

الدخل المتنازل عنه هو دخل ناتج عن مصادر غير متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وهو في الأساس إيرادات الفوائد من الودائع التقليدية، وإيرادات الإيجار من معاملات معينة تحددها لجنة رقابة الشريعة الداخلية، ورسوم التأخير في السداد من قبل المستأجرين الذين يتأخرون في سداد التزاماتهم. تماشيًا مع التوجيهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية، يُطلب من المجموعة تحديد هذه الإيرادات وتخصيص هذا المبلغ لدفع تكاليف الأعمال الخيرية والأنشطة.

2.24 عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

عند بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي عليه. العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد للمجموعة لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد يحول الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنيًا، ويجب أن يكون مميزًا جوهريًا أو يمثل بشكل جوهري كل قدرة الأصل المميز جوهريًا. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلن يتم تحديد الأصل؛
 - يحق للمجموعة الحصول بشكل جوهري على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام؛ و
 - يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذا الحق عندما يحق لها اتخاذ القرار وثيق الصلة بتغيير طريقة والغرض من استخدام الأصل. وفي الحالات النادرة التي يكون فيها القرار بشأن كيفية وغرض استخدام الأصل محددًا مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
- كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
 - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقًا طريقة ولاي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية العقد أو عند إعادة تقييم العقد الذي يتضمن مكون إيجاري، تخصص المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجاري على أساس أسعارها المستقلة النسبية.

ومع ذلك، عندما لا يكون العقد قابلًا للفصل إلى مكون إيجاري وغير إيجاري، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجارية واحتساب المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري واحد.

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

قررت المجموعة عدم إدراج موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في عقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها اثني عشر (12) شهرًا، أو عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتُدرج المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

(ب) المجموعة كمؤجّر

تبرم المجموعة تعاقبات إيجارية بصفة مؤجّر فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجّرًا لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تحول شروط عقد الإيجار بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى عقود إيجار تشغيلية.

الإيجارات التشغيلية

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجّر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقارات الاستثمارات من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز 12 شهرًا عند البدء. تصنف عقود الإيجار من الباطن كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقًا لأصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلي.

يتم احتساب الإيرادات من إيرادات الإيجارات التشغيلية الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعته التشغيلية.

تضاف التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم قيدها كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

ويتم خصم حوافز الإيجار المسددة للمستأجر من دفعات الإيجارية. وفقًا لذلك، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، في حال كانت المجموعة على يقين، في بداية عقد الإيجار، من ممارسة المستأجر هذا الخيار.

وتفيد المبالغ المحصلة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن إصلاح تراجع الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في الحصول عليها.

2.25 ربحية الوحدة

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة الواحدة لوحدها العادية. تُحسب الربحية الأساسية للوحدة الواحدة بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الوحدات العادية للصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال العام. أما الربحية المخفضة للوحدة الواحدة فتُحدد بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الوحدات العادية والمتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة، وذلك لمراعاة تأثير جميع الوحدات العادية التي قد تُؤدي إلى تخفيف قيمة الوحدة.

2.26 القطاعات التشغيلية

تُدرج تقارير القطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. وقد تم تحديد صانع القرار التشغيلي الرئيسي، وهو المسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات الخاضعة للإبلاغ بصفته المدير العام لمدير الصناديق ورئيس لجنة الاستثمار في الصندوق، لكونه المخول باتخاذ القرارات الإستراتيجية.

2.27توزيعات الأرباح

تقيد توزيع الأرباح على أصحاب وحدات الصندوق كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من أصحاب وحدات الصندوق.

2.28رسوم إدارية

أبرم الصندوق اتفاقية مع مدير الصندوق لتقديم الخدمات بعد الطرح العالمي. وبموجب هذه الاتفاقية، يحق لمدير الصندوق الحصول من الصندوق، كل ستة أشهر، على رسوم إدارة تعادل 10% من أرباح الفترة النصف سنوية المعنية، قبل احتساب مكاسب التقييم العادل للاستثمارات العقارية، وبعد خصم أي مبالغ سبق أن دفعتها المجموعة لمدير الصندوق أو أي جهة تابعة له مقابل الخدمات المقدمة.

3. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة من إدارة مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المُعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، كانت الأحكام الجوهرية التي اتخذها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المقطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة، كما هو مدرج في مذكرة الطرح، باستثناء تخصيصات التكلفة المشتركة التي تتعلق فقط بالمعلومات المقارنة وتطبيق الإعفاء الضريبي الموضح أدناه.

بتعلق الحكم الجوهري في هذه البيانات المالية الموحدة بتطبيق طريقة محاسبة الأعمال السابقة لعمليات الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة وإعادة تنظيم المجموعة، والتي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 2 من هذه البيانات المالية الموحدة.

الحكم بشأن تطبيق الإعفاء الضريبي

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة (“وزارة المالية”) مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2023 في شأن الضرائب على الشركات والأعمال (“قانون ضريبة الشركات“) لسن قانون ضريبة جديد على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سرى العمل بقانون ضريبة الشركات الجديد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

يبلغ معدل ضريبة الشركات الموحد بموجب قانون ضريبة الشركات نسبة 9% للمنشآت في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما تخضع الشركات المؤهلة بموجب نظام المنطقة الحرة للضريبة بنسبة 0%، شريطة استيفائها للشروط ذات العلاقة.

وفقًا للمادة 10 والمادة (1)4(و) من قانون ضريبة دخل الشركات، تُمنح صناديق الاستثمار المؤهلة، بما فيها صناديق الاستثمار العقاري، إعفاءً من الضريبة. كما تُعفى الشركات التابعة المملوكة بالكامل لصناديق الاستثمار العقاري، والتي تتولى جزءاً أو كلاً من أنشطة صندوق الاستثمار العقاري المعفى، أو استثمار الأموال لصالح صندوق الاستثمار العقاري المعفي، كما سيكونون معفيين بموجب المادة 4 (1) (ح) من قانون ضريبة دخل الشركات.

تم تأسيس الصندوق في 23 مايو 2025 وتم إدراج وحداته في سوق دبي المالي في 28 مايو 2025. ووفقًا لقرار مجلس الوزراء رقم 34 لسنة 2025 والقرار الوزاري رقم، 96 لسنة 2025، استوفى الصندوق العقاري معايير التأهل للإعفاء صندوق الاستثمار العقاري كما في 28 مايو 2025 وحصل على تأكيد الإعفاء من ضريبة الشركات اعتبارًا من 1 مايو 2025. علاوة على ذلك، من المتوقع إعفاء الشركات التابعة المملوكة بالكامل لصندوق الاستثمار العقاري بموجب المادة (1)4(ح) من قانون ضريبة دخل الشركات اعتبارًا من 28 مايو 2025. وتعتقد إدارة مدير الصندوق أنه سيتم منح الموافقة لأن صندوق الاستثمار العقاري قد استوفى جميع المعايير التي وضعتها الهيئة الاتحادية للضرائب، وبالتالي لم يسجل أي تعديلات متعلقة بضريبة دخل الشركات في هذه البيانات المالية الموحدة من الفترة الأولى المعروضة .

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في فترة التقرير والتي تحمل مخاطر جوهرية قد تسبب تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات المدرجة خلال السنة المالية القادمة، يتم مناقشتها أدناه:

(أ) حساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناء على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للموجودات المالية. تقيس المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لأدواتها المالية.

عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف الدوافع الاقتصادية وكيفية تأثير هذه الدوافع على بعضها البعض. وتعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. وتشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلات رئيسية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هو تقدير لاحتمالية التخلف عن السداد عبر فترة زمنية معينة، يشمل احتساب البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة في تقييم خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة الحالية.

(ب)تقييم الاستثمارات العقارية

استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مستقلين ومُهلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في نهاية كل سنة معروضة، أي في 31 ديسمبر 2025 و2024. وفي نهاية كل سنة مالية، تُحدّث الإدارة تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، آخذةً في الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. وتحدّد الإدارة قيمة العقار ضمن نطاق معقول من تقديرات القيمة العادلة.

تم شرح وتوضيح ملخص لتقنية التقييم، الذي اعتمده المقيم الخارجي المستقل لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح 7.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية التي استخدمها المقيم المؤهل المستقل، وفي رأيهم تبدو هذه الافتراضات والمنهجية معقولة اعتبارًا من تاريخ التقرير بالنظر إلى التوقعات الاقتصادية والعقارية الحالية في الإمارات العربية المتحدة.

بلغت نسب المديونية للمجموعة كما يلي:

	2025	2024
	ألف درهم	ألف درهم
مجموع الاقتراضات	1,585,084	2,582,247
ناقص: النقد والأرصدة في البنوك	(936,979)	(1,968,472)
	648,105	613,775
مجموع حقوق الملكية	22,046,804	19,589,794
مجموع رأس المال	22,694,909	20,203,569
نسبة المديونية	3%	3%

4.3 قدير القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- الأسعار المعلنة(غير المعدلة)في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة(المستوى ا).
- المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ا والتي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢).
- مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها (أي المدخلات غير القابلة للرصد)(المستوى ٣).

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في تاريخ الميزانية العمومية الموحدة. يُنظر إلى السوق على أنه نشط إذا كانت الأسعار المعلنة متاحة بسهولة وبشكل منتظم من سوق المال أو تاجر أو وسيط أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية، وتمثل هذه الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنتظمة على أساس تجاري بحت. يمثل سعر السوق المدرج المستخدم للموجودات المالية التي تحتفظ بها المجموعة هو سعر الشراء الحالي. يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 1. لم تكن المجموعة تمتلك أي أدوات مالية من المستوى 1 كما في 31 ديسمبر 2025 و2024.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط إلى تقنيات التقييم. تزيد أساليب التقييم هذه من استخدام بيانات السوق التي يمكن رصدها حيثما كانت متاحة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. إذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة للقيمة العادلة لأداة ما قابلة للمراقبة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 2. تم تصنيف جميع الأدوات المالية المشتقة التي تحتفظ بها المجموعة على أنها المستوى 2 كما هو موضح أدناه، حيث تم تحديد التقييم العادل لهذه الأدوات على أساس على خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام عوامل الخصم التي يمكن ملاحظتها. يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أسعار الصرف الآجلة (من أسعار الصرف الآجلة الملحوظة في نهاية فترة التقرير) ومعدلات العقود الآجلة، مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الائتمان لمختلف الأطراف المقابلة. لم يطرأ أي تغيير في أسلوب التقييم مقارنة بالسنوات السابقة.

إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية لا يعتمد على بيانات السوق الملحوظة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 3-

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2025 و 2024.

	المستوى 2	المستوى 3
	ألف درهم	ألف درهم
في 31 ديسمبر 2025		
الموجودات		
استثمارات عقارية	7	23,538,000
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	8	4,958

	المستوى 2	المستوى 3
	ألف درهم	ألف درهم
في 31 ديسمبر 2024		
الموجودات		
استثمارات عقارية	7	21,633,000
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	8	19,558

لم تتم أية تحويلات بين مستويات القيمة العادلة المتكررة المقاسة خلال السنة.

يتم افتراض القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحقات من أطراف ذات العلاقة والنقد والأرصدة من البنوك والذمم الدائنة التجارية و الذمم الدائنة الأخرى والاقتراضات والمستحقات لأطراف ذات علاقة تقارب قيمتها العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بسعر الفائدة/الأرباح الحالي في السوق المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة.

5. ممتلكات ومعدات

الإيضاحات	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات ألف درهم	معدات كمبيوتر ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
في 31 ديسمبر 2025				
التكلفة	16,634	2,287	2,151	21,072
الاستهلاك المتراكم	(2,718)	(1,019)	-	(3,737)
صافي القيمة الدفترية	13,916	1,268	2,151	17,335
الحركة في صافي القيمة الدفترية				
في 1 يناير 2025				
إضافات	428	-	127	555
محمل للسنة	(910)	(132)	-	(1,042)
في 31 ديسمبر 2025	13,916	1,268	2,151	17,335
الحركة في صافي القيمة الدفترية				
في 1 يناير 2024				
التكلفة	16,206	2,287	2,024	20,735
الاستهلاك المتراكم	(1,808)	(887)	-	(2,913)
صافي القيمة الدفترية	14,398	1,400	2,024	17,822
الحركة في صافي القيمة الدفترية				
في 1 يناير 2024				
إضافات	687	1,330	739	2,756
محمل للسنة	(784)	(268)	-	(1,052)
تعديلات على التكلفة	(1,240)	-	-	(1,240)
التحويل الى الموجودات غير الملموسة - بالصافي	-	(1,390)	-	(1,390)
استبعادات	(516)	(347)	(445)	(1,308)
في 31 ديسمبر 2024	14,398	1,400	2,024	17,822

يتم الاعتراف بمصاريف الاستهلاك للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بمبلغ 1,042,000 درهم (2024: 1,052,000 درهم) (الإيضاح 21).

6. موجودات غير ملموسة

الإيضاحات	برامج كمبيوتر ألف درهم	أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
في 31 ديسمبر 2025			
التكلفة	15,973	5,773	21,746
الإطفاء المتراكم	(15,973)	(4,462)	(20,435)
صافي القيمة الدفترية	-	1,311	1,311
الحركة في صافي القيمة الدفترية			
في 1 يناير 2025			
محمل للسنة	-	(1,217)	(1,217)
في 31 ديسمبر 2025	-	1,311	1,311
الحركة في صافي القيمة الدفترية			
في 31 ديسمبر 2024			
التكلفة	15,973	5,773	21,746
الإطفاء المتراكم	(15,973)	(3,245)	(19,218)
صافي القيمة الدفترية	-	2,528	2,528
الحركة في صافي القيمة الدفترية			
في 1 يناير 2024			
إضافات	120	1,877	1,997
تحويل من/ (الى) ممتلكات ومعدات	1,409	(19)	1,390
محمل للسنة	(1,529)	(1,474)	(3,003)
في 31 ديسمبر 2024	-	2,528	2,528

تم إدراج مصروف الإطفاء للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بقيمة 1,217,000 درهم (2024: 3,003,000 درهم) (الإيضاح 21).

7. استثمارات عقارية

الإيضاحات	ألف درهم
في 1 يناير 2025	21,633,000
إضافات	162,229
صافي الربح من تقييمات القيمة العادلة	1,742,771
في 31 ديسمبر 2025	23,538,000
في 1 يناير 2024	19,679,300
تحويل الاستثمار العقاري من أطراف ذات علاقة *	10 (ج)
إضافات	224,306
صافي الربح من تقييمات القيمة العادلة	183,827
في 31 ديسمبر 2024	1,545,567
	21,633,000

*يشمل ذلك مبلغ 223,329,000 درهم يتعلق بالاستثمارات العقارية المحولة من ميدان.

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات:

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة:

(أ) قطاع العقارات المميزة

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
بلوواترز	938,000	784,000	95.0	89.1
سيطي ووك	1,294,500	1,181,000	98.5	98.1
فلل ند الشبا	1,370,000	1,269,000	99.4	95.6
	3,602,500	3,234,000	98.4	95.4

(ب) قطاع العقارات المجتمعية

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
البرشاء	214,000	207,000	100	98.9
بدره	287,000	223,000	98.8	97.7
دبي وارف 1	220,000	188,000	100	100
دبي وارف 2 و 3	108,000	93,000	98.6	100
دبي وارف 4	144,000	124,000	100	100
شقق الحديقة	760,000	643,000	96.0	88.7
فلل مطلة على الحديقة	1,090,000	1,006,000	99.4	98.4
غروب	1,846,000	1,752,000	99.8	99.9

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات: (تتمة)

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة: (تتمة)

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
غروب الخارجية	44,000	46,000	100	100
ليان	881,000	826,000	99.6	99.8
منازل الخور	216,000	197,000	98.7	92.4
ميدان هاييتس - سكني	17,000	15,000	95.5	95.5
ميدان ريزيدنس 1	205,000	194,000	98.5	97.5
مرام	979,000	904,000	99.8	99.9
شروق	2,202,000	2,140,000	99.7	99.9
الحدائق	3,287,000	2,816,000	94.9	98.5
	12,500,000	11,374,000	98.3	99.0

(ج) قطاع العقارات بأسعار معقولة

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
بوابة الخيل الداخلية	106,000	97,000	100	100
بوابة الخيل 1	1,406,000	1,333,000	98.7	98.8
بوابة الخيل 2	2,409,000	2,244,000	99.3	92.9
برج الخيل	29,000	28,000	100	84.2
المدينة العالمية	1,904,000	1,699,000	99.1	97.4
	5,854,000	5,401,000	99.1	96.2

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات: (تتمة)

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال

والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة: (تتمة)

تقنيات التقييم التي يستند إليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة

فيما يلي ملخص لتقنيات التقييم الذي اعتمده المقيم الخارجي المستقل لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

فئة العقار	تقنية التقييم	مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة
المباني/المجمعات	منهجية الدخل أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة: يتم تقييم العقار عن طريق خصم صافي الدخل المستقبلي المتوقع لفترة الحياة، بمعدل خصم مناسب لإنتاج القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. تتضمن هذه الطريقة خصم سعر البيع المتوقع/قيمة التخارج في نهاية فترة التدفق النقدي، وذلك بتطبيق عائد التخارج على الدخل المتوقع للسنة السادسة، بعد فترة حياة مدتها خمس سنوات. ومجموع تدفقات الدخل المخصومة هذه هو قيمة السوق العادلة.	معدلات الإيجار التقديرية، وفترة التأجير، ومعدلات النمو، ومعدل خصم المشروع، ومعدل الرسملة/العائد
	يتم تقدير حدود الإيجارات التي تحددها هيئة تنظيم العقارات، وإيجارات السوق، ومعدلات نمو إيجارات السوق على مدى فترة الحياة البالغة 5 سنوات، وتطبق على تدفق الدخل عند انتهاء عقود الإيجار الحالية. أما الوحدات الشاغرة، فتؤجر بإيجارات السوق وفقاً لأسعار السوق.	
	منهجية السوق أو المنهجية المقارنة: تتضمن هذه المنهجية إجراء مقارنة وتحليل للمعاملات القابلة للمقارنة، والوحدات الفردية / سندات ملكية الوحدات	الخصم المطبق في السوق على العقارات والمنازل وقطع الأراضي المماثلة. ويتم تعديل هذه القيم وفقاً للفروقات في السمات الرئيسية مثل الحجم، ومساحة الأرضية الإجمالية، والموقع.

تدرج طريقة التقييم المعتمدة لهذه القطع الأرضية تحت المستوى 3. ولم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

د) قطاع العقارات سكن الشركات

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
القوز الجديدة	93,000	75,000	97.6	63.3
القوز الشمالية	94,500	78,000	99.9	100
القوز جنوب	88,500	73,000	99.9	100
نزل	180,000	135,000	99.9	99.5
	456,000	361,000	99.5	93.1

ه) القطاعات الأخرى

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2025 %	2024 %
- التجزئة 2 أس إيه بلوواترز	34,000	43,000	-	-
سيتي هوك - التجزئة	28,500	27,000	100	82.4
شقق جاردن - التجزئة*	46,000	59,000	100	100
المدينة العالمية - التجزئة*	924,000	1,058,000	88.7	95.2
ليان - التجزئة*	6,000	4,000	100	100
ميدان - التجزئة*1	24,000	20,000	82.2	82.1
مركز ميدان هايتس - التجزئة*	46,000	46,000	74.9	75.7
شمال كامب - التجزئة*	7,500	-	97.3	-
شروق - التجزئة*	6,000	6,000	95.0	100
جنوب كامب التجزئة*	3,500	-	94.0	-
	1,125,500	1,263,000	88.4	94.3

*لا تمتلك هذه العقارات سندات ملكية منفصلة، وبالتالي يتم تقديم القيم كنسبة من القيمة السوقية.

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	1,943,815	1,781,867
التكاليف المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجار (باستثناء الرواتب والتكاليف ذات الصلة)	(404,496)	(486,989)
صافي الربح على تقييمات القيمة العادلة	1,742,771	1,545,567

9. ذمم مدينة تجارية وأخرى

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
265,510	306,087	ذمم مدينة تجارية
(249,886)	(256,549)	ناقص: مخصص الخسارة
15,624	49,538	
5,114	10,480	ذمم مدينة غير المفوترة
(4,609)	(4,609)	ناقص: مخصص خسارة
505	5,871	

34,163	4,265	دفعات مقدمة للمقاولين
6,222	5,935	دفعات مقدمة
11,984	4,477	ذمم مدينة أخرى
68,498	70,086	
-	-	ناقص: حصة غير المتداولة
68,498	70,086	الحصة المتداولة

تقارب القيم العادلة للذمم المدينة التجارية والأخرى قيمتها الدفترية. وتقع هذه القيم ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تنشأ الذمم المدينة غير المفوترة عند تحقق الإيرادات على أساس تثبيت الأقساط الإيجارية التي تستمد بشكل أساسي من فترات الإيجار المجانية وزيادة القيمة الإيجارية بموجب العقود.

تمتلك المجموعة قاعدة واسعة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في 31 ديسمبر 2025 و 2024. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
		ذمم مدينة تجارية و ذمم مدينة غير مفوترة
5,114	10,480	لم تتجاوز فترة استحقاقها
20,390	57,804	حتى 3 أشهر
16,744	9,277	3 إلى 6 أشهر
228,376	239,006	أكثر من 6 أشهر
270,624	316,567	

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
		مخصص خسارة مقابل ذمم مدينة تجارية و ذمم مدينة غير مفوترة
4,609	4,609	لم تتجاوز فترة استحقاقها
13,244	10,655	حتى 3 أشهر
8,266	7,017	3 إلى 6 أشهر
228,376	238,877	أكثر من 6 أشهر
254,495	261,158	

يعكس المخصص المرصود للمستحقات غير المتأخرة السداد مخصص الخسارة مقابل عملاء محددين أكثر عرضة للتعثّر في السداد.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة :

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	الإيضاحات
247,064	254,495	في 1 يناير
7,427	7,722	مخصصات خسائر ذمم مدينة تجارية و ذمم مدينة غير مفوترة
4	(1,059)	10 (ع) تحويل (الى) / من طرف ذي علاقة
254,495	261,158	في 31 ديسمبر

خلال السنة الحالية، أقرت المجموعة مخصصات لخسارة الذمم المدينة الأخرى بقيمة 400,000 درهم (2024: لا شيء).

تم إدراج إنشاء مخصص الخسائر على الذمم المدينة وتحريره في بيان الدخل الموحد. تُشطب المبالغ المحملة على حساب المخصص عادةً عندما لا يُتوقع استرداد مبالغ نقدية إضافية. تُقوّم الذمم التجارية وغيرها من الذمم المدينة للمجموعة بالدرهم الإماراتي.

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم النهائية، والشركة الأم، وكبار موظفي الإدارة، والشركات التابعة الأخرى للشركة الأم (الشركات التابعة الشقيقة)، والأعمال التي تخضع لسيطرة مباشرة من قبل كبار موظفي الإدارة، وتنشأ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة في سياق العمل المعتاد، لا سيما فيما يتعلق ببيع وشراء السلع والخدمات، وترتيبات الاقتراضات والخزينة.

(أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة:

تُصنّف الذمم المدينة على أنها متداولة، ومستحقة عند الطلب، وغير مضمونة، ولا تحمل فوائد. ويُمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة الدفترية لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة.

(ب) مستحقات من أطراف ذات علاقة (تتمة):

وتُقارب القيم العادلة للمستحقات من الأطراف ذات العلاقة قيمها الدفترية، وتُعتبر مستحقة الدفع بالكامل في 31 ديسمبر 2025 و2024.

وتُجرى مقاصة بين أرصدة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والمستحقات لها، ويُدرج صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق قانوني نافذ لمقاصة المبالغ المُعترف بها، وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي، أو تحصيل أرصدة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والمستحقات لها في آنٍ واحد.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
شركات تابعة أخرى	1,055	23,717
أخرى	669	-
	1,724	23,717

(ب) مستحقات إلى أطراف ذات علاقة

تُصنّف المستحقات للأطراف ذات العلاقة على أنها متداولة، ومستحقة الدفع حسب العقد، وغير مضمونة. وتنشأ هذه المستحقات بشكل رئيسي من شراء الخدمات، وهي لا تحمل فوائد/ أرباح.

	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
شركات تابعة أخرى	99,355	674,059
الشركة الأم النهائية	2,269	-
أطراف أخرى	2,731	1,394
	104,355	675,453

(ج) معاملات مع أطراف ذات علاقة

المعاملات مع المنشآت ذات علاقة

خلال العام، أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية مع أطراف ذات علاقة:

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الشركات التابعة		
تكاليف التشغيل والصيانة	89,964	55,509
مصاريف رسوم الإدارة	83,448	-
إعادة تحميل التكاليف من الشركات التابعة الشقيقة	56,040	128,089
إيرادات عقود الإيجار التشغيلية	44,486	48,870
المصروفات المعاد تحميلها من قبل الشركات التابعة الشقيقة	20,287	37,031
نقل مكافأة نهاية الخدمة (الي) / من أطراف ذات علاقة	(11,038)	2,366
نقل مخصص الخسائر (الي) / من أطراف ذات علاقة	(1,059)	4
إيجار المكتب	927	-
الأموال المحولة من أطراف ذات علاقة	-	635,838
نقل استثمارات عقارية من من الشركات التابعة الشقيقة	-	224,306
تصفية صافي أرصدة الأطراف ذات العلاقة	-	115,705

أطراف ذات علاقة أخرى

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تكاليف التشغيل والصيانة	35,427	79,856
إيرادات التمويل من الأدوات المالية المشتقة	5,784	11,459
إيرادات عقود الإيجار التشغيلية	733	800
إيرادات التمويل من النقد والأرصدة المصرفية	-	16,545
تكاليف التمويل والرسوم المصرفية الأخرى على الاقتراضات المصرفية	-	31,880

خلال السنة السابقة، سددت المجموعة صافي أرصدة دائنة مع الأطراف ذات العلاقة في صورة مساهمة رأسمالية من الشركة الأم بقيمة 602,472,000 درهم.

وخلال السنة السابقة، تم تسوية مبلغ 1,221,000,000 درهم مستحق من الشركة الأم عن طريق توزيعات الأرباح (إبضاح 17).

قُدّر المجموعة من قبل الشركة الأم، وبالتالي لا يتم دفع أي مكافآت لموظفي الإدارة الرئيسيين.

11. نقد وأرصدة في البنك

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
		نقد في الصندوق
988,837	233,817	- حسابات تجارية
979,635	703,162	- ودائع ثابتة
1,968,472	936,979	

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد:

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
1,968,472	936,979	نقد وأرصدة في البنك
(831,635)	-	ناقص: ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من 3 أشهر
1,136,837	936,979	

تُدار الحسابات المصرفية لدى بنوك محلية، وتتراوم فوائد/ أرباح الودائع الثابتة بين 3.35% و4.15% سنويًا (2024: بين 4.5% و5.35% سنويًا). وفي 31 ديسمبر 2025، تضمنت الأرصدة النقدية والمصرفية مبلغ 37,231,000 درهم (2024: 640,263,000 درهم) لدى مؤسسة مالية ذات صلة.

12. رأس المال الوحدات

في 23 مايو 2025، بلغ إجمالي رأس مال الصندوق المُعترف به والمُصدر 13 مليار وحدة، قيمة كل منها 0.1 درهم.

كانت جميع الوحدات مدفوعة بالكامل. وفي إطار إعادة هيكلة رأس المال، تم إلغاء الاعتراف برأس مال الأسهم ورأس المال المُساهم به، بقيمة 300,000 درهم و2,560,134,000 درهم على التوالي، وتم تحقيق صافي الأثر بتحويلهما إلى الأرباح المُحتجزة للمجموعة، والتي بلغت 1,260,434,000 درهم.

13. احتياطي قانوني

وفقًا لقانون الشركات ونظامها الأساسي، يُحوّل 5% من أرباح كل شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. ويشترط استمرار التحويلات إلى هذا الاحتياطي حتى يصل إلى 50% على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات التابعة المعنية. حيث لا يوجد شرط للاحتفاظ باحتياطي قانوني للصندوق.

14. ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
71,766	26,629	ذمم دائنة تجارية
212,392	212,767	المصاريف المستحقة
143,344	144,028	الودائع القابلة للاسترداد
52,068	34,747	المحتجزات الدائنة
11,271	26,332	ذمم المشروع الدائنة
34,218	49,310	ذمم دائنة أخرى
525,059	493,813	
(7,003)	(6,316)	ناقص: حصة غير المتداولة
518,056	487,497	الحصة المتداولة

15. التمويلات

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
2,600,000	1,600,000	التمويلات
(17,753)	(14,916)	تكاليف إصدار غير مطفاة
2,582,247	1,585,084	القيمة المدرجة

كما في 31 ديسمبر 2025، تستحق جميع التمويلات المصرفية بعد أكثر من اثني عشر شهرًا، وبالتالي يتم تصنيفها على أنها مطلوبات غير متداولة.

وفيما يلي تفاصيل حركة اقتراضات المجموعة:

2024 ألف درهم	2025 ألف درهم	
1,345,280	2,582,247	في 1 يناير
(1,360,000)	(1,000,000)	سدادات
(18,365)	(1,091)	رسملة تكاليف المعاملات
15,332	3,928	إطفاء تكاليف المعاملات
2,600,000	-	عائدات التمويلات
2,582,247	1,585,084	في 31 ديسمبر

لم تشهد المجموعة أي حالات تعثر في سداد أصل التمويل أو الفوائد/الأرباح أو أقساط السداد خلال السنوات الماضية فيما يتعلق بتمويل البنوك، والتزمت بجميع الشروط والأحكام المنصوص عليها في اتفاقيات التمويل. وخلال العام، تراوحت أسعار التمويلات على تمويل البنوك المذكورة أعلاه بين 4.57% و5.38% (2024: من 5.38% إلى 6.99% سنويًا).

16. منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصصات منافع نهاية خدمة للموظفين:

	2025	2024
الإيضاحات	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير	10,880	8,396
محمل للسنة	23	470
التحويل (إلى) /من الاطراف ذات العلاقة	10 (ع)	2,366
مدفوعات خلال السنة	(227)	(352)
في 31 ديسمبر	-	10,880

17. توزيعات أرباح

في 5 أغسطس 2025، قام مجلس الإدارة على الموافقة على توزيعات أرباح نقدية مرحلية بقيمة 550,000,000 درهم (0.04 درهم للوحدة) والتي تم دفعها في سبتمبر 2025. وخلال السنة السابقة، وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح بقيمة 1,221,000,000 درهم (0.09 درهم للوحدة)، وتمت تسويتها مع الرصيد المستحق من الشركة الأم [الإيضاح 10(ج)].

في 8 نوفمبر 2024، أبرمت شركة مساكن دبي ذ.م.م التابعة للمجموعة، اتفاقية تمويل متجدد لمدة خمس سنوات مع بنك أبوظبي التجاري، وبنك دبي الإسلامي، وبنك المشرق (يشار إليها فيما يلي ب«اتفاقية التمويل») لإعادة تمويل تسهيلات ائتمانية كانت قد أبرمتها شركة مساكن دبي ذ.م.م في 26 يونيو 2019 مع شركة الإمارات دبي الوطني كإيتمال المحدودة وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

وبموجب اتفاقية التمويل، استخدمت شركة مساكن دبي ذ.م.م التسهيلات الائتمانية بموجب الاتفاقية الجديدة لسداد كامل المبلغ المستحق بموجب اتفاقية التسهيل السابقة، بالإضافة إلى الرسوم والتكاليف والمصروفات المتكبدة والمستحقة على المجموعة للبنوك المعنية قبل تاريخ سريان اتفاقية التمويل. ويُخصص رصيد القرض المتبقي لأغراض الشركة العامة.

تتضمن التسهيلات الجديدة ما يلي:

- تسهيل ائتماني متجدد تقليدي بقيمة ٢,٤٢٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم لمدة ٥ سنوات، مقدم من تحالف بنوك تجارية، بسعر فائدة متغير قائم على سعر الفائدة بين البنوك في الإمارات (EIBOR) مضافًا إليه ٨٠ نقطة أساس، يُسدد دفعة واحدة عند الاستحقاق؛ و
- تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم لمدة ٥ سنوات، بسعر ربح متغير قائم على سعر الفائدة بين البنوك في الإمارات (EIBOR) مضافًا إليه ٨٠ نقطة أساس، يُسدد بالكامل عند الاستحقاق.

نتيجةً لإعادة التمويل، ألغت المجموعة الاعتراف بالالتزام القائم، مما أدى إلى تحرير تكاليف إصدار غير مستهلكة بقيمة 14,720,000 درهم من تكاليف التمويل في السنة السابقة. تبلغ تكاليف إصدار التسهيلات الجديدة غير المستهلكة قيمة 19,456,000 درهم، ويتم استهلاكها على مدى مدة التسهيلات الجديدة، ويبلغ الجزء غير المستهلك منها حتى 31 ديسمبر 2025 مبلغ 14,916,000 درهم (2024: 17,753,000 درهم).

في 31 ديسمبر 2025، بلغ رصيد المجموعة من الاقتراضات ذي الفائدة المتغيرة غير المسحوبة 2,073,000,000 درهم (2024: 1,073,000,000 درهم) من التسهيلات المذكورة أعلاه.

تتمتع المجموعة بهامش كاف يمكنها من الوفاء بشروط تمويلها الحالية، كما يتوفر لديها رأس مال عامل كافٍ وتسهيلات اقتراضات غير مسحوبة كافية لتغطية أنشطتها التشغيلية واستثماراتها الجارية حتى 31 ديسمبر 2025.

تخضع إجمالي تمويلات البنوك البالغة 1,600,000,000 درهم (2024: 2,600,000,000 درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير.

فيما يلي جدول استحقاق التمويلات:

	2025	2024
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة	-	-
بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات	1,600,000	2,600,000
أكثر من خمس سنوات	-	-
	1,600,000	2,600,000

إن القيمة العادلة للتمويلات الحالية تساوي قيمتها الدفترية، إذ أن تأثير الخصم غير جوهري. والاقتراضات مقومة بالدرهم. كما في 31 ديسمبر 2025، لم يكن لدى المجموعة أي تمويلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية ذات علاقة (2024: لا شيء).

18. الإيرادات

	2025	2024
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	1,943,815	1,781,867
الإيرادات من العقود مع العملاء		
إيرادات الخدمات	9,659	10,944
	1,953,474	1,792,811

يتم عرض إيرادات الإيجار التشغيلي ورسوم الخدمة بعد خصم الدخل المتنازل عن الذي يبلغ 4,502,000 درهم و20,000 درهم على التوالي، وفقًا للتوجيهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية.

19. تكاليف مباشرة

	2025	2024	الإيضاحات
	ألف درهم	ألف درهم	
تكاليف التشغيل والصيانة	404,496	424,338	
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	22,805	34,955	23
تكاليف معاد تحميلها	-	62,651	
	427,301	521,944	

20. إيرادات تشغيلية أخرى

	2025	2024
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم ومصاريف متنوعة	9,533	7,164

21. مصاريف عمومية وإدارية

	2025	2024	الإيضاحات
	ألف درهم	ألف درهم	
رواتب وتكاليف ذات صلة	24,624	44,223	23
إعادة تحميل التكاليف	16,202	30,970	
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	15,449	352	
الرسوم القانونية والمهنية	5,350	1,498	
الاستشارات	4,625	3,292	
الاستهلاك والإطفاء	2,259	4,055	5 , 6
الإيجار	927	-	10 (ع)
مصاريف إدارية أخرى	9,100	6,680	
	78,536	91,070	

22. مصاريف التسويق والبيع

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
الإعلانات	4,739	11,520
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	2,777	5,245
إعادة تحميل التكاليف	1,054	2,249
مصاريف التسويق الأخرى	6,597	2,636
	15,167	21,650

23. رواتب وتكاليف ذات صلة

الإيضاحات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
رواتب وبدلات	49,821	83,953
مكافأة نهاية الخدمة	385	470
	50,206	84,423

يتم تقسيم الرواتب والتكاليف ذات الصلة كما يلي:

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تكاليف مباشرة	22,805	34,955
مصاريف عمومية وإدارية	24,624	44,223
مصاريف تسويق وبيع	2,777	5,245
	50,206	84,423

24. تكاليف تمويل - صافي

الإيضاحات	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم
تكاليف التمويل على:		
اقتراضات بنوك	(95,975)	(117,924)
أدوات مالية مشتقة	14,984	29,815
إجمالي تكاليف التمويل	(80,991)	(88,109)
إيرادات التمويل من:		
ودائع مصرفية قصيرة الأجل	8,629	20,370
أرصدة البنوك	769	26,596
إجمالي إيرادات التمويل	9,398	46,966
صافي تكاليف التمويل	(71,593)	(41,143)

يتم عرض إيرادات التمويل من الودائع المصرفية قصيرة الأجل والأرصدة المصرفية بعد خصم الدخل المتنازل عنه البالغة 8,100,000 درهم و 13,819,000 درهم على التوالي، وفقا للتوجيهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية.

25. الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود التالية:

المجموع	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
31 ديسمبر 2025			
الموجودات حسب الميزانية العمومية			
4,958	4,958	-	8 أدوات مالية مشتقة
59,886	-	59,886	9 ذمم مدينة تجارية وأخرى
1,724	-	1,724	10 (أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة
936,979	-	936,979	11 النقد والأرصدة من البنوك
1,003,547	4,958	998,589	الإجمالي

المجموع	المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
31 ديسمبر 2024			
الموجودات حسب الميزانية العمومية			
19,558	19,558	-	8 أدوات مالية مشتقة
28,113	-	28,113	9 ذمم مدينة تجارية وأخرى
23,717	-	23,717	10 (أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة
1,968,472	-	1,968,472	11 النقد والأرصدة من البنوك
2,039,860	19,558	2,020,302	الإجمالي

الإيضاحات: لا تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى دفعات مقدمة لمقاولين ومصروفات مدفوعة مقدما.

المجموع	المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
31 ديسمبر 2025			
المطلوبات حسب الميزانية العمومية			
1,585,084	1,585,084		15 الاقتراضات
491,682	491,682		14 ذمم دائنة تجارية وأخرى
104,355	104,355		10(ب) مستحقات من أطراف ذات علاقة
2,181,121	2,181,121		الإجمالي
31 ديسمبر 2024			
المطلوبات حسب الميزانية العمومية			
2,582,247	2,582,247		15 الاقتراضات
524,750	524,750		14 ذمم دائنة تجارية وأخرى
675,453	675,453		10(ب) مستحقات من أطراف ذات علاقة
3,782,450	3,782,450		الإجمالي

الإيضاحات: لا تشمل الذمم الدائنة التجارية والأخرى ضريبة القيمة المضافة.

فيما يلي معلومات القطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

المميز ألف درهم	المجموعي ألف درهم	بأسعار معقولة ألف درهم	سكن الشركات ألف درهم	أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الإيرادات	164,964	929,879	678,724	89,469	1,953,474
التكلفة المباشرة*	(28,162)	(183,420)	(137,544)	(18,718)	(404,496)
إيرادات تشغيلية أخرى	528	7,299	2,830	306	9,533
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	(4,194)	(23,866)	(18,674)	(1,120)	(50,206)
*المصاريف العمومية والإدارية	(4,237)	(25,339)	(17,912)	(1,903)	(51,653)
*التسويق والمبيعات	(777)	(6,792)	(4,001)	(344)	(12,390)
رسوم الإدارة	(6,973)	(39,635)	(29,257)	(3,780)	(83,448)
خسائر انخفاض القيمة وأرباح أخرى - صافي	1,758	627	(4,078)	(7,028)	(8,123)
نتائج القطاع قبل الفائدة/ الأرباح والاستهلاك والإطفاء	122,907	658,753	470,088	56,882	1,352,691
الاستهلاك والإطفاء	(155)	(1,059)	(880)	(83)	(2,259)
مصاريف التمويل	-	-	-	(80,991)	(80,991)
إيرادات التمويل	42	-	98	9,258	9,398
أرباح غير مخصصة على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	122,794	657,694	469,306	(14,934)	1,278,839
الربح للسنة	1,742,771	3,021,610			

فيما يلي معلومات القطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

المميز ألف درهم	المجموعي ألف درهم	بأسعار معقولة ألف درهم	سكن الشركات ألف درهم	أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الإيرادات	144,828	854,791	626,643	84,692	1,792,811
التكلفة المباشرة*	(38,844)	(221,445)	(160,758)	(24,206)	(486,989)
إيرادات تشغيلية أخرى	449	4,078	3,559	-	7,164
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	(6,151)	(37,527)	(32,802)	(1,746)	(84,423)
*المصاريف العمومية والإدارية	(2,641)	(19,839)	(15,217)	(2,705)	(42,792)
*التسويق والمبيعات	(1,486)	(8,311)	(5,583)	(32)	(16,405)
خسائر انخفاض القيمة وأرباح أخرى - صافي	(542)	(182)	(8,608)	1,810	(7,427)
نتائج القطاع قبل الفائدة/ الأرباح والاستهلاك والإطفاء	95,613	571,565	407,234	57,813	1,161,939
الاستهلاك والإطفاء	(297)	(2,008)	(1,464)	-	(4,055)
مصاريف التمويل	-	-	-	(88,109)	(88,109)
إيرادات التمويل	3,176	3,550	4,444	35,796	46,966
أرباح غير مخصصة على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	98,492	573,107	410,214	5,500	1,116,741
الربح للفترة	2,662,308				

*التكاليف المباشرة، والتكاليف العمومية والإدارية، وتكاليف التسويق والبيع لا تشمل الرواتب والتكاليف ذات الصلة.

29. الأحداث اللاحقة

في 2 فبراير 2026، اقترح مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نهائية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بقيمة 550,000,000 درهم (0.04 درهم لكل وحدة) كي يتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية.

مساكن
دبي
ريت