

الكويت في : 2025/07/02

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، والى البند ثامناً من التعليمات الصادرة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.

نرفق لكم نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية كما جاء في الكتاب العاشر للإفصاح والشفافيه من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال - قطاع السوق ، والخاص بنتائج اجتماع مجلس الإدارة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والإحترام ،،،

صالح عبدالمحسن الصالح  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي



## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2025/07/02	التاريخ
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك. عامة	اسم الشركة المدرجة
<p>نفيدكم علماً بأن مجلس الإدارة قد اجتمع اليوم الاربعاء الموافق 2025/07/02 في تمام الساعة الثانية ظهراً ، حيث تمت مناقشة واعتماد التالي :</p> <p>1- تمت مناقشة واعتماد البيانات المالية الربع سنوية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/05/31 (الربع الثالث من السنة المالية) ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات.</p>	المعلومة الجوهرية
ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

صالح عبدالمحسن الصالح  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي



Financial Results Form  
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية  
الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name	اسم الشركة
Unicap Investment and Finance Co.	شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل

Third quarter results Ended on	2025-05-31	نتائج الربع الثالث المنتهي في
--------------------------------	------------	-------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2025-07-02	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	فترة التسعة اشهر المقارنة Nine Month Comparison Period	فترة التسعة اشهر الحالية Nine Month Current Period	البيان Statement
	2024-05-31	2025-05-31	
247%	K.D 333,627	K.D 1,156,859	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
247%	Fils 1.48	Fils 5.13	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
22%	K.D 28,402,889	K.D 34,719,415	الموجودات المتداولة Current Assets
4%	K.D 56,266,410	K.D 58,730,817	إجمالي الموجودات Total Assets
49%	K.D 2,256,487	K.D 3,366,250	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
14%	K.D 32,872,745	K.D 37,516,264	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(12%)	K.D 19,012,479	K.D 16,692,104	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
23%	K.D 6,935,794	K.D 8,548,615	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
372%	K.D 274,162	K.D 1,294,254	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
47%	21%	31%	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital



البيان	الربع الثالث الحالي	الربع الثالث المقارن	التغيير (%)
Statement	Third quarter Current Period	Third quarter Comparative Period	Change (%)
	2025-05-31	2024-05-31	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	K.D 497,236	K.D (230,907)	315%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share	Fils 2.20	Fils (1.02)	315%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	K.D 2,884,952	K.D 2,355,429	24%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	K.D 529,587	K.D (386,580)	237%

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
1. ارتفاع الإيرادات من الخدمات التعليمية . 2. ارتفاع إيرادات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .	1. Increase in the revenue from educational services. 2. Increase in the revenue from financial assets at fair value through profit or loss.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	Zero	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
--	------	---

بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	K.D 1,133,822	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)
--	---------------	--

رأي مراقب الحسابات			Auditor Opinion
1.	رأي غير متحفظ	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Unqualified Opinion
2.	رأي متحفظ	<input type="checkbox"/>	2. Qualified Opinion
3.	عدم إبداء الرأي	<input type="checkbox"/>	3. Disclaimer of Opinion
4.	رأي معاكس	<input type="checkbox"/>	4. Adverse Opinion

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير	لا يوجد
شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي	لا يوجد
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	لا يوجد
الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	لا يوجد



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
-	لا يوجد		توزيعات نقدية Cash Dividends
-	لا يوجد		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
-	لا يوجد		توزيعات أخرى Other Dividend
-	لا يوجد		عدم توزيع أرباح No Dividends
-	لا يوجد	علاوة الإصدار Issue Premium	لا يوجد
			زيادة رأس المال Capital Increase
-	لا يوجد		تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / صالح عبد المحسن الصالح

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
مع تقرير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدققة)

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
مع تقرير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)



السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

### تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

#### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 31 مايو 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

#### نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

#### الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها - من جميع النواحي المادية - وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

#### التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو وارد بدفتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات ذات الصلة، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون

2 يوليو 2025  
دولة الكويت

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

31 مايو 2024	31 أغسطس 2024 (مدققة)	31 مايو 2025	إيضاح	
<b>الموجودات</b>				
7,178,053	9,437,924	6,015,243	4	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,411,969	2,100,263	2,494,672		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
888,969	998,824	1,013,948	5	قروض وسلفيات
11,640,000	11,675,555	11,675,555	6	عقارات للمتاجرة
569,354	576,453	576,453		مخزون
7,793,000	7,793,000	7,793,000		عقار قيد التطوير
3,385,535	420,140	423,173		عقارات استثمارية
-	-	6,046,458	7	استثمارات في أوراق مالية
6,911,855	6,985,371	6,497,643		موجودات حق استخدام
16,487,675	16,548,171	16,194,672		ممتلكات ومعدات
56,266,410	56,535,701	58,730,817		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>				
<b>المطلوبات</b>				
7,247,158	10,697,475	11,243,293	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,669,237	14,669,237	15,611,086	9	تسهيلات ائتمانية
524,200	524,200	524,200		دائنو اجارة
7,309,537	7,549,402	7,015,072		التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	3,122,613		سندات
32,872,745	36,562,927	37,516,264		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>حقوق الملكية</b>				
23,959,684	23,959,684	23,959,684		رأس المال
(459,886)	(459,886)	(459,886)	10	أسهم الخزينة
411,866	411,866	411,866		احتياطي قانوني
411,866	411,866	411,866		احتياطي اختياري
231,068	231,068	231,068		احتياطي أسهم خزينة
120,177	102,265	102,142		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,800,000)	(1,800,000)	(1,800,000)		احتياطي القيمة العادلة المتراكم
518,100	518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002	641,002		احتياطي آخر
(5,021,398)	(8,480,597)	(7,323,738)		خسائر متراكمة
19,012,479	15,535,368	16,692,104		<b>مجموع حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة</b>
4,381,186	4,437,406	4,522,449		الأم
23,393,665	19,972,774	21,214,553		الحصص غير المسيطرة
56,266,410	56,535,701	58,730,817		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
				<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

صالح عبدالمحسن الصالح  
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مايو		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
6,516,691	7,236,935	2,267,535	2,455,842	إيرادات خدمات تعليمية
(3,359,679)	(3,235,668)	(1,119,213)	(1,100,920)	تكلفة خدمات تعليمية
3,157,012	4,001,267	1,148,322	1,354,922	مجمول الربح من الخدمات التعليمية
115,522	1,020,490	33,565	328,075	صافي الإيرادات من موجودات مالية
303,581	291,190	54,329	101,035	صافي الإيرادات من عقارات
25,365	57,817	(1,381)	(10,581)	إيرادات أخرى
(146,977)	-	(146,977)	-	مخصص انخفاض قيمة مشروعات
(60,417)	-	(60,417)	-	تحت التنفيذ
				شطب مشروعات تحت التنفيذ
(415,729)	14,376	863	16,465	صافي مخصص خسائر استثمارية
				متوقعة
(108,226)	(350,000)	(337,366)	-	صافي مخصص قضايا
365,749	-	-	-	ومخصصات أخرى
(1,401,483)	(2,019,991)	(553,023)	(686,657)	التزامات انتفت الحاجة إليها
(873,547)	(888,754)	(292,519)	(296,321)	مصروفات عمومية وإدارية
(686,688)	(832,141)	(231,976)	(277,351)	استهلاك
				تكاليف تمويل
274,162	1,294,254	(386,580)	529,587	صافي الربح/(الخسارة) قبل
(21,758)	(39,269)	465	(13,598)	الاستقطاعات
(8,703)	(15,707)	(39)	(5,439)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
243,701	1,239,278	(386,154)	510,550	الزكاة
				صافي ربح/(خسارة) الفترة
333,627	1,156,859	(230,907)	497,236	العائد إلى:
(89,926)	82,419	(155,247)	13,314	مالكي الشركة الأم
243,701	1,239,278	(386,154)	510,550	الحصص غير المسيطرة
1.48	5.13	(1.02)	2.20	ربحية/(خسارة) السهم العائدة
				لمالكي الشركة الأم (فلس)

12

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مايو		
2024	2025	2024	2025	
243,701	1,239,278	(386,154)	510,550	صافي ربح/(خسارة) الفترة
				الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
21,771	2,501	41,361	(3,069)	فروق ترجمة عملات أجنبية
265,472	1,241,779	(344,793)	507,481	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة
				العائد إلى:
346,269	1,156,736	(207,774)	496,501	مالكي الشركة الأم
(80,797)	85,043	(137,019)	10,980	الحصص غير المسيطرة
265,472	1,241,779	(344,793)	507,481	



شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو		
2024	2025	
243,701	1,239,278	الأنشطة التشغيلية صافي ربح الفترة
		تعديلات:
873,546	888,754	استهلاك
163,503	154,951	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
401,581	14,376	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
108,226	350,000	صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى
146,977	-	مخصص انخفاض قيمة مشروعات تحت التنفيذ
60,417	-	شطب مشروعات تحت التنفيذ
(365,749)	-	التزامات انتفت الحاجة إليها
(115,522)	(1,020,490)	صافي الإيرادات من موجودات مالية
686,688	832,141	تكاليف تمويل
2,203,368	2,459,010	الربح المعدل قبل احتساب التغير في بنود رأس المال العامل
1,137,440	(396,998)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
48,748	-	مخزون
1,335	(18,038)	قروض وسلفيات
(1,139,391)	135,284	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(31,229)	(94,417)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
2,220,271	2,084,841	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(42,494)	(46,697)	شراء ممتلكات ومعدات
149,092	3,839,616	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(9,098,056)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(188,990)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	175,491	توزيعات نقدية مستلمة
363,000	-	ودائع لأجل
157,322	232,367	إيرادات فوائد مستلمة
626,920	(5,086,269)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(400,000)	941,849	تسهيلات ائتمانية
(22,200)	-	دائنو اجارة
104,631	-	المحصل من بيع أسهم خزينة
(646,921)	(534,753)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
(721,193)	(832,141)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,685,683)	(425,045)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,161,508	(3,426,473)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
(10,524)	(939)	ترجمة عملات أجنبية
3,790,069	9,442,655	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
4,941,053	6,015,243	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (إيضاح 4)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس رقم 720 جلد 1 المؤرخ في 12 فبراير 2002.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي كشركة تمويل واستثمار كما تخضع لإشراف هيئة أسواق المال.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم تتمثل في القيام بما يلي:

1. منح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للأفراد والشركات لتمويل شراء الأراضي والعقارات.
2. منح القروض العقارية والصناعية وكافة الأنواع الأخرى من القروض.
3. منح القروض إلى الشركات والمؤسسات لتمويل أنشطتها مقابل ضمانات ملائمة تحددها الشركة الأم.
4. تأسيس الشركات التابعة للشركة الأم والمتخصصة في التسويق وإبرام اتفاقيات مع وكلاء بضائع وشركات تأمين وشركات أخرى مقابل عمولة تتحدد بشكل نسبي للمبيعات أو الودائع المحققة من العملاء.
5. استثمار الفوائض المالية من الشركة الأم في محافظ تدار من قبل شركات متخصصة.
6. تقديم خدمات الإجارة لعملاء الشركة طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي بهذا الشأن.
7. تملك بيع وشراء العقارات اللازمة لأغراض الشركة.
8. الوساطة في عمليات الإقراض والاقتراض.
9. التمويل والوساطة في عمليات التجارة الدولية.
10. مدير محفظة استثمار.
11. مدير أنظمة استثمار جماعي.
12. أنشطة استثمار الأموال والأوراق المالية (أسهم - سندات).

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو شرق - شارع عمر بن الخطاب - برج KBT - الطابق رقم 10 - دولة الكويت.

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 3) (ويشار إليهم مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2 يوليو 2025.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعة للفترة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024.

### (1/2) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2024 وتعتقد الإدارة بأنها لم يكن لها أثر مادي على السياسات المحاسبية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره، ولكنه لم يسر بعد.

### (2/2) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ الموضح عنها للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات، والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة متفقة مع التي تم تطبيقها على البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة كما في السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024.

تقوم الإدارة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يستجد من أحداث.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 3- الشركات التابعة

اسم الشركة محتفظ بها بشكل مباشر:	بلد التأسيس	نسبة الملكية		النشاط الرئيسي
		2025	2024	
شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م.*	الكويت	51%	1%	تنظيم المزادات العلنية
شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.**	الكويت	-	99%	التجارة العامة
شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.***	عمان	37.71%	37.71%	استثمار
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية:				
شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.**	الكويت	99%	-	تجارة عامة
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات:				
شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.***	عمان	17.23%	17.23%	استثمار
شركة الإسكان العقارية ذ.م.م.****	الكويت	99%	99%	العقاري
الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م.****	الكويت	99%	99%	خدمات تعليمية
شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م.****	الكويت	99%	99%	غير عاملة
شركة يونيكاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م.****	الكويت	90%	90%	غير عاملة
شركة يوني بيد للبيع بالجملة للهدايا والكماليات ذ.م.م.****	الكويت	99%	99%	البيع بالجملة للهدايا والكماليات
شركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الالكترونية ذ.م.م.****	الكويت	99%	99%	غير عاملة
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان العمانية للاستثمار:				
إسكان عمان الأولى ش.م.م.	عمان	60%	60%	تطوير مشروعات العقارات
الشركة العمانية للخدمات الصحية ش.م.م.	عمان	100%	100%	خدمات الرعاية الصحية
إسكان للتطوير ش.م.م.	عمان	100%	100%	عقارات واستثمارات
إسكان عمان العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	أنشطة عقارية

\* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركة التابعة "يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية" من قبل الشركات التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات والإسكان العقارية" نيابة عن الشركة الأم. وبالتالي، تبلغ نسبة الملكية الفعلية للشركة الأم في شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية 100%.

\*\* خلال السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024، تم إعادة هيكلة شركات المجموعة، وبناء عليه انتقلت ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات" إلى الشركة التابعة "يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية".

\*\*\* تبلغ حصة الملكية المجمعة للمجموعة في الشركة التابعة "إسكان العمانية للاستثمار" 54.94% وتمارس المجموعة سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة. وبالتالي، تم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة ضمن البيانات المالية للمجموعة.

\*\*\*\* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركات التابعة أعلاه من قبل الشركة الأم وشركات تابعة نيابة عن الشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات". وبالتالي، تبلغ نسبة الملكية الفعلية للشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة" في هذه الشركات التابعة 100%.

لم تزال شركة يونيكاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م وشركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الالكترونية ذ.م.م نشاطها بعد.



(3)

## شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.

وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## -4 نقد وودائع قصيرة الأجل

31 مايو 2025	31 أغسطس 2024 (مدققة)	31 مايو 2024
9,015	-	13,081
4,466,067	296,924	468,143
1,540,161	9,141,000	6,696,829
6,015,243	9,437,924	7,178,053
-	-	(2,237,000)
6,015,243	9,437,924	4,941,053

نقد بالصندوق

نقد لدى البنوك

ودائع قصيرة الأجل

نقد وودائع قصيرة الأجل

ودائع قصيرة الأجل (تستحق خلال فترة

تتجاوز 3 أشهر)

النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات

النقدية

إن الودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك محلية وتحمل معدل عائد يتراوح من 3.625% إلى 4% وتستحق خلال فترة من شهر إلى 6 أشهر من تاريخ الإيداع (31 أغسطس 2024: 3.875% إلى 4.250% و31 مايو 2024: 3.5% إلى 4.4% سنوياً).

## -5 قروض وسلفيات

31 مايو 2025	31 أغسطس 2024 (مدققة)	31 مايو 2024
1,613,280	1,569,320	1,444,625
(40,004)	(14,082)	(9,443)
1,573,276	1,555,238	1,435,182
(559,328)	(556,414)	(546,213)
1,013,948	998,824	888,969

مجموع المبلغ

ناقصاً: فائدة موجلة

ناقصاً: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً

للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9

والتزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي

## -6 عقارات للمتاجرة

31 مايو 2025	31 أغسطس 2024 (مدققة)	31 مايو 2024
11,675,555	11,606,555	11,606,555
-	69,000	-
-	-	33,445
11,675,555	11,675,555	11,640,000

الرصيد الافتتاحي

رد انخفاض في القيمة

فروق ترجمة عملات أجنبية

تتضمن العقارات للمتاجرة عقار بمبلغ 1,068,000 دينار كويتي مسجل باسم بنك محلي والذي تم شراؤه بموجب اتفاقية إجارة.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات مرهونة بمبلغ 4,595,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 4,595,000 دينار كويتي و31 مايو 2024: 4,592,000 دينار كويتي) كضمان مقابل تسهيلات ائتمانية حصلت عليها المجموعة (إيضاح 9).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 7- استثمارات في أوراق مالية

(مدققة)	31 أگسطس 2024	31 مايو 2025	
31 مايو 2024			
-	-	5,857,468	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	188,990	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	6,046,458	

## 8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

(مدققة)	31 أگسطس 2024	31 مايو 2025	
31 مايو 2024			
47,137	73,965	26,088	ذمم دائنة تجارية
3,837,621	6,390,123	6,702,875	مخصص قضايا ومخصصات أخرى
983,274	1,004,969	1,065,504	مكافأة نهاية الخدمة
670,777	765,185	634,928	إيرادات مقبوضة مقدما
200,000	-	-	دفعة مستلمة مقدما من مشتري عقار
140,107	84,097	100,472	مخصص اجازات
1,368,242	2,379,136	2,713,426	أرصدة دائنة أخرى
7,247,158	10,697,475	11,243,293	

## 9- تسهيلات ائتمانية

يتمثل هذا البند في تسهيلات مصرفية ممنوحة للشركة الأم بموجب عقد مؤرخ في 19 مارس 2024 بحد أقصى 21,250,000 دينار كويتي بمعدل عائد يتراوح من 1% إلى 1.25% سنويا فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية تبدأ في 31 ديسمبر 2025 وتنتهي في 31 ديسمبر 2033 (باستثناء حد مرابحة سلع دوار) وذلك على النحو التالي:

- حد مرابحة سلع بمبلغ 14,750,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 14,750,000 دينار كويتي و 31 مايو 2024: 14,750,000 دينار كويتي). بلغ رصيد هذا الحد كما في 31 مايو 2025 مبلغ 14,611,086 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 14,669,237 دينار كويتي و 31 مايو 2024: 14,669,237 دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مرابحة سلع بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. لم يتم استخدام أي مبالغ من هذا الحد كما في 31 مايو 2025 (31 أغسطس 2024: لا شيء دينار كويتي و 31 مايو 2024: لا شيء دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مرابحة سلع دوار بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي على أن تسدد بحد أقصى 6 شهور. تم استخدام مبلغ 1,000,000 دينار كويتي من هذا الحد كما في 31 مايو 2025 (31 أغسطس 2024: لا شيء دينار كويتي و 31 مايو 2024: لا شيء دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد خطابات ضمان بمبلغ 500,000 دينار كويتي. تم استخدام مبلغ 450,000 دينار كويتي من هذا الحد كما في 31 مايو 2025 (31 أغسطس 2024: 450,000 دينار كويتي و 31 مايو 2024: لا شيء دينار كويتي).

تم منح التسهيلات مقابل رهن عقارات بإجمالي قيمة دفترية 23,051,556 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 23,051,556 دينار كويتي و 31 مايو 2024: 23,048,556 دينار كويتي).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 10- أسهم الخزينة

(مدققة)		31 مايو 2025	
31 مايو 2024	31 أغسطس 2024	14,090,611	عدد أسهم الخزينة
14,090,611	14,090,611	%5.88	نسبة أسهم الخزينة للأسهم المصدرة
%5.88	%5.88	459,886	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
459,886	459,886	5,354,432	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,958,595	2,846,303		

## 11- معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. إن المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة ليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بالأطراف ذات صلة تتضمن ما يلي:

(مدققة)		31 مايو 2025	
31 مايو 2024	31 أغسطس 2024	315,128	بيان المركز المالي المجموع
150,000	150,000	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - دفعات
-	121,335	315,128	مقدمة
1,735,413	1,735,413	1,735,413	قروض وسلفيات
			سندات

التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مايو		
2024	2025	2024	2025	بيان الربح أو الخسارة المجموع
260,745	280,351	38,444	94,820	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
18,041	20,141	3,603	7,312	مكافأة نهاية الخدمة
10,973	16,328	6,015	7,248	بدلات حضور
274,348	329,105	146,121	149,417	تكلفة خدمات تعليمية
68,917	36,504	56,777	36,504	مصروفات تشغيلية أخرى
243,000	451,393	43,000	-	مصروفات عمومية وإدارية

## 12- ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم عن طريق قسمة صافي ربح/(خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة مطروحا منها المتوسط المرجح لأسهم الخزينة القائمة خلال الفترة.

التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مايو		
2024	2025	2024	2025	صافي ربح/(خسارة) الفترة
333,627	1,156,859	(230,907)	497,236	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
224,766,875	225,506,232	225,506,232	225,506,232	العادية القائمة
1.48	5.13	(1.02)	2.20	ربحية/(خسارة) السهم العائدة
				لمالكي الشركة الأم (فلس)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 13- معلومات مالية حسب القطاعات

لأغراض تقارير الإدارة، تنتظم المجموعة في أربع قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية التي تتم ضمن هذه القطاعات:

- التمويل: تقديم مجموعة من القروض التجارية والشخصية إلى العملاء.
- الاستثمار: إدارة استثمارات مباشرة واستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة.
- العقارات: إدارة وتطوير والمتاجرة في العقارات المملوكة للمجموعة.
- التعليم: تشغيل وإدارة المدارس.

يعرض الجدول التالي معلومات عن إيرادات ونتائج وموجودات القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال التشغيلية لدى المجموعة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	الإجمالي	
189,269	844,998	308,811	7,236,935	8,580,013	إيرادات القطاع
(499,285)	(450,999)	(225,057)	(4,249,243)	(5,424,584)	مصرفات القطاع
(310,016)	393,999	83,754	2,987,692	3,155,429	نتائج القطاع
				(1,973,967)	مصرفات غير موزعة
				57,816	إيرادات غير موزعة
				1,239,278	صافي ربح الفترة

كما في 31 مايو 2025					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	الإجمالي	
7,029,191	6,622,911	19,891,727	25,186,988	58,730,817	إجمالي الموجودات
6,495,600	—	15,261,727	15,758,937	37,516,264	إجمالي المطلوبات

(مدققة)					
كما في 31 أغسطس 2024					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	المجموع	
9,442,655	1,575,288	19,888,695	25,629,063	56,535,701	إجمالي الموجودات
8,471,351	—	12,259,589	15,831,987	36,562,927	إجمالي المطلوبات

فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2024					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	الإجمالي	
86,642	28,880	303,581	6,542,056	6,961,159	إيرادات القطاع
(536,732)	(321,838)	(348,238)	(4,336,229)	(5,543,037)	مصرفات القطاع
(450,090)	(292,958)	(44,657)	2,205,827	1,418,122	نتائج القطاع
				(1,540,170)	مصرفات غير موزعة
				365,749	إيرادات غير موزعة
				243,701	صافي ربح الفترة

كما في 31 مايو 2024					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	الإجمالي	
7,178,053	1,458,332	22,818,535	24,811,490	56,266,410	إجمالي الموجودات
6,745,984	—	12,259,589	13,867,172	32,872,745	إجمالي المطلوبات

(7)

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.

وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 14- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

فيما يلي تحليل استحقاق الموجودات:

كما في 31 مايو 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,015,243	-	6,015,243	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,494,672	445,962	2,048,710	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,013,948	260,962	752,986	قروض وسلفيات
11,675,555	-	11,675,555	عقارات للمتاجرة
576,453	-	576,453	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
423,173	423,173	-	عقارات استثمارية
6,046,458	188,990	5,857,468	استثمارات في أوراق مالية
6,497,643	6,497,643	-	موجودات حق استخدام
16,194,672	16,194,672	-	ممتلكات ومعدات
58,730,817	24,011,402	34,719,415	

كما في 31 أغسطس 2024 (مدققة)			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
9,437,924	-	9,437,924	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,100,263	146,189	1,954,074	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
998,824	872,717	126,107	قروض وسلف
11,675,555	-	11,675,555	عقارات للمتاجرة
576,453	-	576,453	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
420,140	420,140	-	عقارات استثمارية
6,985,371	6,985,371	-	موجودات حق استخدام
16,548,171	16,548,171	-	ممتلكات ومعدات
56,535,701	24,972,588	31,563,113	

كما في 31 مايو 2024			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
7,178,053	-	7,178,053	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,411,969	315,594	1,096,375	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
888,969	762,862	126,107	قروض وسلفيات
11,640,000	-	11,640,000	عقارات للمتاجرة
569,354	-	569,354	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
3,385,535	3,385,535	-	عقارات استثمارية
6,911,855	6,911,855	-	موجودات حق استخدام
16,487,675	16,487,675	-	ممتلكات ومعدات
56,266,410	27,863,521	28,402,889	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فيما يلي تحليل استحقاق المطلوبات:

كما في 31 مايو 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
11,243,293	9,769,431	1,473,862	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
15,611,086	14,494,783	1,116,303	تسهيلات ائتمانية
524,200	503,200	21,000	دائنو اجارة
7,015,072	6,259,987	755,085	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	—	سندات
37,516,264	34,150,014	3,366,250	
(مدققة)			
كما في 31 أغسطس 2024			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
10,697,475	9,378,376	1,319,099	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,669,237	14,669,237	—	تسهيلات ائتمانية
524,200	503,200	21,000	دائنو اجارة
7,549,402	6,881,390	668,012	التزامات عقود الإيجار
3,122,613	3,122,613	—	سندات
36,562,927	34,554,816	2,008,111	
كما في 31 مايو 2024			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
7,247,158	5,790,156	1,457,002	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,669,237	14,669,237	—	تسهيلات ائتمانية
524,200	479,800	44,400	دائنو اجارة
7,309,537	6,554,452	755,085	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	—	سندات
32,872,745	30,616,258	2,256,487	

## 15- قياس القيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تم تصنيف الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المكثف المرحلي المجمع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

كما في 31 مايو 2025				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
5,857,468	-	-	5,857,468	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة -
-	-	188,990	188,990	أوراق مالية مسعرة
-	-	423,173	423,173	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
-	-	-	-	أوراق مالية غير مسعرة
-	-	-	-	عقارات استثمارية
5,857,468	423,173	188,990	6,469,631	

(مدققة) كما في 31 أغسطس 2024				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	420,140	-	420,140	عقارات استثمارية
-	420,140	-	420,140	

كما في 31 مايو 2024				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	422,966	2,962,569	3,385,535	عقارات استثمارية
-	422,966	2,962,569	3,385,535	

## -16- الجمعية العمومية السنوية

بتاريخ 23 يناير 2025 انعقدت الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وتمت الموافقة على الأمور التالية:

- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024.
- عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2024.

## -17- أمور قانونية

يوجد عدة دعاوى قضائية مرفوعة من/ضد المجموعة ومنها قضايا مازالت منظورة أمام القضاء، ومن أهم الأحكام الصادرة ما يلي:

أ) بتاريخ 30 يناير 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية في نزاع قضائي حول عقد مشاركة في عقار استثماري بالزام الشركة الأم بأن تؤدي لأحد الأطراف مبلغ 2,921,693 دينار كويتي. تم الطعن على هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى القضائية أمام محكمة الاستئناف بتاريخ 14 يونيو 2023 صدر حكم استئناف بتأييد الحكم المستأنف. وبناء عليه، قام المدعي بالبدء في إجراءات الحجز التنفيذي وتم الحجز على مبالغ لدى الغير ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، وتم الحجز والتنفيذ على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأسهم خزينة. وقد قامت المجموعة بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز وتقدمت بطلب وقف نفاذ الحكم المشار إليه أعلاه، وبتاريخ 24 يناير 2024 حكمت محكمة التمييز بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في الطعن، وما زالت القضية متداولة أمام محكمة التمييز حتى تاريخ التقرير. قامت إدارة المجموعة بتسجيل المخصص اللازم مقابل هذه القضية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ب) بتاريخ 29 نوفمبر 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد باعتته الشركة التابعة لطرف خارجي "المشتري" خلال سنة 2007 والذي تم شراؤه من بنك محلي "البنك"، وإلزام الشركة التابعة بأن تؤدي للمشتري مبلغ 1,200,000 دينار كويتي. تم الطعن على هذا الحكم من قبل الشركة التابعة أمام محكمة الاستئناف، كما قامت الشركة التابعة برفع دعوى فرعية ضد البنك وطرف آخر مطالبة بأن يؤدي بالتضامن ما قد يقضى به ضدها من مبالغ في الدعوى الأصلية. وبتاريخ 12 مايو 2024 صدر حكم استئناف بإلزام الشركة التابعة بأن تؤدي للمشتري مبلغ 1,200,000 دينار كويتي وإلزام البنك أن يؤدي للشركة التابعة مبلغ 985,000 دينار كويتي. وعليه قامت إدارة المجموعة بتسجيل مخصص بالصافي بمبلغ 215,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024. وقد قامت الشركة التابعة بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز للمطالبة بالتعويض عما أصابها من ضرر ولم تحدد جلسة بعد.

ج) بتاريخ 28 مايو 2024 صدر حكم تمييز ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد باعتته الشركة التابعة لأطراف خارجية "المشتريين" خلال سنة 2006 وإلزامها بأن تؤدي للمشتريين مبلغ 1,470,900 دينار كويتي. وقامت إدارة المجموعة بتسجيل مخصص بكامل مبلغ الحكم في بيان الربح أو الخسارة المجمع للخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024.



**Unicap Investment and Finance Company**

**K.S.C.P.**

**and its subsidiaries**

**State of Kuwait**

**Interim Condensed Consolidated Financial Information**

**with**

**Review Report**

**for the nine-month period ended**

**May 31, 2025**

**(Unaudited)**

**Unicap Investment and Finance Company**

**K.S.C.P.  
and its subsidiaries  
State of Kuwait**

**Interim Condensed Consolidated Financial Information  
with**

**Review Report  
for the nine-month period ended  
May 31, 2025  
(Unaudited)**

**Contents**

Review report on the interim condensed consolidated financial information

Interim condensed consolidated statement of financial position (Unaudited)  
Interim condensed consolidated statement of profit or loss (Unaudited)  
Interim condensed consolidated statement of profit or loss and other comprehensive  
income (Unaudited)  
Interim condensed consolidated statement of changes in equity (Unaudited)  
Interim condensed consolidated statement of cash flows (Unaudited)

**Exhibit**

A  
B  
C  
D  
E

Notes to the interim condensed consolidated financial information (Unaudited)

**Page**  
1 – 12

**The Board of Directors**  
**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**State of Kuwait**

**Review report on the interim condensed consolidated financial information**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P ("the Parent Company") and its subsidiaries (together referred to as "the Group") as of May 31, 2025 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss, profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the nine-month period then ended. The management of the Parent Company is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard no. (34) "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim condensed consolidated financial information based on our review.

**Scope of review**

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410 "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim condensed consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.


**Conclusion**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial information is not prepared, in all material respects in accordance with International Accounting Standard no. (34) "Interim Financial Reporting".

**Report on review of other legal and regulatory matters**

Furthermore, based on our review, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of the Parent Company. We further report that, nothing has come to our attention indicating of any violations of Companies' Law no. 1 of year 2016 and related Executive Regulations, as amended, and the Parent Company's memorandum and articles of association, as amended, during the nine-month period ended May 31, 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, based on our review, nothing has come to our attention indicating of any material violations of the provision of Law no. 32 of 1968, as amended, concerning currency, the Central Bank of Kuwait and the organization of banking business and its related regulations or of the provision of Law no. 7 of year 2010, as amended, concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the nine-month period ended May 31, 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



**Ali A. Al Hasawi**  
**License No. 30 (A)**  
**Rödl Middle East**  
**Burgan - International Accountants**

July 2, 2025  
State of Kuwait

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Interim condensed consolidated statement of financial position as of May 31, 2025**  
**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar"*

	Note	May 31, 2025	(Audited) August 31, 2024	May 31, 2024
<b>Assets</b>				
Cash and short-term deposits	4	6,015,243	9,437,924	7,178,053
Receivables and other debit balances		2,494,672	2,100,263	1,411,969
Loans and advances	5	1,013,948	998,824	888,969
Properties held for trading	6	11,675,555	11,675,555	11,640,000
Inventory		576,453	576,453	569,354
Properties under development		7,793,000	7,793,000	7,793,000
Investment properties		423,173	420,140	3,385,535
Investments in securities	7	6,046,458	—	—
Right-of-use assets		6,497,643	6,985,371	6,911,855
Property and equipment		16,194,672	16,548,171	16,487,675
<b>Total assets</b>		<b>58,730,817</b>	<b>56,535,701</b>	<b>56,266,410</b>
<b>Liabilities and equity</b>				
<b>Liabilities</b>				
Payables and other credit balances	8	11,243,293	10,697,475	7,247,158
Credit facilities	9	15,611,086	14,669,237	14,669,237
Ijara payable		524,200	524,200	524,200
Lease liabilities		7,015,072	7,549,402	7,309,537
Bonds		3,122,613	3,122,613	3,122,613
<b>Total liabilities</b>		<b>37,516,264</b>	<b>36,562,927</b>	<b>32,872,745</b>
<b>Equity</b>				
Share capital		23,959,684	23,959,684	23,959,684
Treasury shares	10	(459,886)	(459,886)	(459,886)
Statutory reserve		411,866	411,866	411,866
Voluntary reserve		411,866	411,866	411,866
Treasury shares reserve		231,068	231,068	231,068
Foreign currency translation reserve		102,142	102,265	120,177
Fair value reserve		(1,800,000)	(1,800,000)	(1,800,000)
Share based payments reserve		518,100	518,100	518,100
Other reserve		641,002	641,002	641,002
Accumulated losses		(7,323,738)	(8,480,597)	(5,021,398)
<b>Total equity attributable to the owners of the Parent Company</b>		<b>16,692,104</b>	<b>15,535,368</b>	<b>19,012,479</b>
Non-controlling interests		4,522,449	4,437,406	4,381,186
<b>Total equity</b>		<b>21,214,553</b>	<b>19,972,774</b>	<b>23,393,665</b>
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>58,730,817</b>	<b>56,535,701</b>	<b>56,266,410</b>

**Saleh A.A Al Saleh**  
Vice Chairman

The accompanying notes form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Interim condensed consolidated statement of profit or loss for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar"*

	Note	Three months ended May 31,		Nine months ended May 31,	
		2025	2024	2025	2024
Revenue from educational services		2,455,842	2,267,535	7,236,935	6,516,691
Cost of educational services		(1,100,920)	(1,119,213)	(3,235,668)	(3,359,679)
<b>Gross profit from educational services</b>		<b>1,354,922</b>	<b>1,148,322</b>	<b>4,001,267</b>	<b>3,157,012</b>
Net income from financial assets		328,075	33,565	1,020,490	115,522
Net income from properties		101,035	54,329	291,190	303,581
Other income		(10,581)	(1,381)	57,817	25,365
Provision for impairment of projects under development		–	(146,977)	–	(146,977)
Write-off projects under development		–	(60,417)	–	(60,417)
Net allowance for expected credit loss		16,465	863	14,376	(415,729)
Net allowance for legal cases and other provisions		–	(337,366)	(350,000)	(108,226)
Liabilities no longer required		–	–	–	365,749
General and administrative expenses		(686,657)	(553,023)	(2,019,991)	(1,401,483)
Depreciation		(296,321)	(292,519)	(888,754)	(873,547)
Finance cost		(277,351)	(231,976)	(832,141)	(686,688)
<b>Net profit/(loss) before deductions</b>		<b>529,587</b>	<b>(386,580)</b>	<b>1,294,254</b>	<b>274,162</b>
National Labour Support Tax		(13,598)	465	(39,269)	(21,758)
Zakat		(5,439)	(39)	(15,707)	(8,703)
<b>Net profit/(loss) for the period</b>		<b>510,550</b>	<b>(386,154)</b>	<b>1,239,278</b>	<b>243,701</b>
<b>Attributable to:</b>					
Owners of the Parent Company		497,236	(230,907)	1,156,859	333,627
Non-controlling interests		13,314	(155,247)	82,419	(89,926)
		<b>510,550</b>	<b>(386,154)</b>	<b>1,239,278</b>	<b>243,701</b>
<b>Earnings/(Loss) per share attributable to the owners of the Parent Company ( fils)</b>	12	<b>2.20</b>	<b>(1.02)</b>	<b>5.13</b>	<b>1.48</b>

The accompanying notes form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Interim condensed consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the nine-month period ended May 31, 2025**  
**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar"*

	<b>Three months ended</b>		<b>Nine months ended</b>	
	<b>May 31,</b>		<b>May 31,</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Net profit/(loss) for the period</b>	<b>510,550</b>	<b>(386,154)</b>	<b>1,239,278</b>	<b>243,701</b>
<b>Other comprehensive income/(loss)</b>				
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss</i>				
Foreign currency translation differences	<u>(3,069)</u>	<u>41,361</u>	<u>2,501</u>	<u>21,771</u>
<b>Total comprehensive income/(loss) for the period</b>	<b><u>507,481</u></b>	<b><u>(344,793)</u></b>	<b><u>1,241,779</u></b>	<b><u>265,472</u></b>
<b>Attributable to:</b>				
Owners of the Parent Company	<b>496,501</b>	<b>(207,774)</b>	<b>1,156,736</b>	<b>346,269</b>
Non-controlling interests	<u><b>10,980</b></u>	<u><b>(137,019)</b></u>	<u><b>85,043</b></u>	<u><b>(80,797)</b></u>
	<b><u>507,481</u></b>	<b><u>(344,793)</u></b>	<b><u>1,241,779</u></b>	<b><u>265,472</u></b>

The accompanying notes form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
and its subsidiaries  
State of Kuwait

**Interim condensed consolidated statement of changes in equity for the nine-month period ended May 31, 2025**  
**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar"*

	Share capital	Treasury shares	Statutory reserve	Voluntary reserve	Treasury shares reserve	Foreign currency translation reserve	Fair value reserve	Share based payment reserve	Other reserve	Accumulated loss	Total equity attributable to owners of the Parent Company	Non-controlling interests	Total equity
Balance at September 1, 2023	23,959,684	(2,035,289)	411,866	411,866	1,701,840	107,535	(1,800,000)	518,100	641,002	(5,355,025)	18,561,579	4,461,983	23,023,562
Net profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,627	333,627	(89,926)	243,701
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	12,642	-	-	-	-	12,642	9,129	21,771
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	12,642	-	-	-	333,627	346,269	(80,797)	265,472
Sale of treasury shares	-	1,575,403	-	-	(1,470,772)	-	-	-	-	-	104,631	-	104,631
Balance at May 31, 2024	23,959,684	(459,886)	411,866	411,866	231,068	120,177	(1,800,000)	518,100	641,002	(5,021,398)	19,012,479	4,381,186	23,393,665
Balance at September 1, 2024	23,959,684	(459,886)	411,866	411,866	231,068	102,265	(1,800,000)	518,100	641,002	(8,480,597)	15,535,368	4,437,406	19,972,774
Net profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,156,859	1,156,859	82,419	1,239,278
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	(123)	-	-	-	-	(123)	2,624	2,501
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(123)	-	-	-	-	-	-	-
Balance at May 31, 2025	23,959,684	(459,886)	411,866	411,866	231,068	102,142	(1,800,000)	518,100	641,002	(7,323,738)	16,692,104	4,522,449	21,214,553

The accompanying notes form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Interim condensed consolidated statement of cash flows for the nine-month period ended May 31, 2025**  
**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar"*

	Nine months ended May 31,	
	2025	2024
<b>Operating activities</b>		
Net profit for the period	1,239,278	243,701
<b>Adjustments:</b>		
Depreciation	888,754	873,546
Provision for end of service benefits	154,951	163,503
Allowance for expected credit loss	14,376	401,581
Net allowance for legal cases and other provisions	350,000	108,226
Provision for impairment of projects under development	—	146,977
Write-off projects under development	—	60,417
Liabilities no longer required	—	(365,749)
Net income from financial assets	(1,020,490)	(115,522)
Finance cost	832,141	686,688
<b>Adjusted profit before changes in working capital items</b>	<b>2,459,010</b>	<b>2,203,368</b>
Receivables and other debit balances	(396,998)	1,137,440
Inventory	—	48,748
Loans and advances	(18,038)	1,335
Payables and other credit balances	135,284	(1,139,391)
End of service benefits paid	(94,417)	(31,229)
<b>Net cash generated from operating activities</b>	<b>2,084,841</b>	<b>2,220,271</b>
<b>Investing activities</b>		
Purchase of property and equipment	(46,697)	(42,494)
Proceeds from financial assets at "FVTPL"	3,839,616	149,092
Paid to purchase of financial assets at FVTPL	(9,098,056)	—
Paid to purchase of financial assets at FVTOCI	(188,990)	—
Dividends received	175,491	—
Term deposits	—	363,000
Interest income received	232,367	157,322
<b>Net cash (used in)/generated from investing activities</b>	<b>(5,086,269)</b>	<b>626,920</b>
<b>Financing activities</b>		
Credit facilities	941,849	(400,000)
Ijara payable	—	(22,200)
Proceeds from sale of treasury shares	—	104,631
Paid for lease liabilities	(534,753)	(646,921)
Finance cost paid	(832,141)	(721,193)
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(425,045)</b>	<b>(1,685,683)</b>
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	(3,426,473)	1,161,508
Foreign currency translation	(939)	(10,524)
Cash and cash equivalents at beginning of the period	9,442,655	3,790,069
<b>Cash and cash equivalents at end of the period (note 4)</b>	<b>6,015,243</b>	<b>4,941,053</b>

The accompanying notes form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.



**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**1- Corporate information and activities**

Unicap Investment and Finance Company – Kuwaiti Public Shareholding Company – was incorporated in Kuwait in accordance with memorandum of association authenticated under no. 720 Volume 1 dated February 12, 2002.

The Parent Company is a public shareholding company incorporated and domiciled in Kuwait and its shares are publicly traded on Boursa Kuwait. The Parent Company is regulated by the Central Bank of Kuwait (CBK) as an investment and finance company and is subject to the supervision of Capital Markets Authority ("CMA").

The principal activities of the Parent Company after amendments are as follows:

1. Granting short, medium and long-term loans to individuals and corporate to finance the purchase of land and properties.
2. Granting real estate, industrial, and all other types of loans.
3. Granting loans to companies and institutions to finance their activities against appropriate securities determined by the Parent Company.
4. Establishing subsidiaries of the Parent Company specialized in marketing, and entering into agreements with commodity agents, insurance companies and others against a commission in proportion with the sales or deposits realized from the agents.
5. Investing surplus funds from the Parent Company in portfolios managed by specialized companies.
6. Providing leasing service to the company's customers in accordance with the conditions,
7. Rules and limits set by the bank Central Kuwait in this regard, Owning the sale and purchase of real estate necessary for the company's purposes
8. Mediation in lending and borrowing operations
9. Financing and mediation in international trade operations,
10. Managing investment portfolio.
11. Managing collective investment schemes.
12. Investment activities of funds and securities (stocks - bonds).

The Parent Company's registered address is Murqab – Block 3 – Omar Bin Al-Khattab Street – Kuwait Business Tower (KBT) – 10th Floor – State of Kuwait.

The interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025 includes the financial information of the Parent Company and its subsidiaries (note 3) (together referred to as "the Group").

The interim condensed consolidated financial information was authorized for issue in accordance with Board of Directors meeting held on July 2, 2025.

**2- Significant accounting policies**

This interim condensed consolidated financial information has been prepared in accordance with the accounting policies and methods of computation adopted in the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2024.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**2/1) Application of new and revised International Financial Reporting Standards (IFRSs)**

The Group adopted amendments to IFRSs which are effective for annual accounting period starting from January 1, 2024 and the management believes that those amendments did not have any material impact on the accounting policies of the Group. The Group has not early adopted any standard, interpretation or amendment that has been issued and not yet effective.

**2/2) Critical judgments and estimates**

The preparation of interim condensed financial information requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing this interim condensed financial information, the significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those applied to the annual audited financial statements at and for the year ended August 31, 2024.

The management is continuously revising their assumptions, estimates and judgments and monitoring the liquidity position according to emerging events.

**3- Subsidiaries**

Company name	Country of incorporation	Ownership		Principal activity
		2025	2024	
<b>Held directly:</b>				
UniBid for Organize Public Auctions Company W.L.L.*	Kuwait	51%	1%	Organize Public Auctions
Iskan for General Trading and Contracting Company W.L.L.**	Kuwait	—	99%	General Trading & Contracting
Iskan Oman Investment Company O.S.C.C. ***	Oman	37.71%	37.71%	Investment
<b>Held indirectly through UniBid for Organize Public Auctions Company:</b>				
Iskan for General Trading and Contracting Company W.L.L.**	Kuwait	99%	—	General Trading & Contracting

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**Held indirectly through Iskan for General Trading and Contracting Company:**

Iskan Oman Investment Company O.S.C.C..***	Oman	17.23%	17.23%	Investment
Al-Iskan Real Estate Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	Real estate Investments
First Kuwaiti for Educational Services Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	Educational Services
Riyada International for Educational Services Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	Non-operating
Unicap Food Marketing Company W.L.L.****	Kuwait	90%	90%	Non-operating
UniBid for Wholesale, Gifts and Accessories Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	Wholesale, Gifts and Accessories
UniPay for Electronic Marketing and Payment Systems Company W.L.L****	Kuwait	99%	99%	Non-operating

**Held indirectly through Iskan Oman Investment Company:**

Iskan Oman First L.L.C.	Oman	60%	60%	Real Estate Projects Development
Al-Omania Health Care Services Company L.L.C.	Oman	100%	100%	Health Care Services
Iskan Development L.L.C.	Oman	100%	100%	Real Estate and Investment
Iskan Oman Real Estate W.L.L.	Kuwait	100%	100%	Real Estate

\* The remaining ownership interest in the subsidiary "UniBid for Organize Public Auctions Company" is held by the subsidiaries "Iskan for General Trading and Contracting and Al-Iskan Real Estate" on behalf of the Parent Co. Therefore, the Parent Company's effective interest in UniBid for Organize Public Auctions Company is 100%.

\*\* During the year ended August 31, 2024, the group's companies were restructured, and accordingly, the Parent company's ownership in the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting" was transferred to the subsidiary "UniBid for Organize Public Auctions."

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

\*\*\* The Group combined ownership in the subsidiary "Iskan Oman Investment" is 54.94% and the Group has control over the operating and financing policies of the subsidiary. Therefore, the consolidated financial statements of the subsidiary have been consolidated in the Group financial statements.

\*\*\*\* The remaining ownership interests in the above subsidiaries is held by the Parent Company and subsidiaries on behalf of the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting". Therefore, the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting" effective interest in those subsidiaries is 100%.

Unicap Food Marketing Company W.L.L. and UniPay for Electronic Marketing and Payment Systems Company W.L.L., have not commence its activities yet.

**4- Cash and cash equivalents**

	<b>May 31, 2025</b>	(Audited) August 31, 2024	<b>May 31, 2024</b>
Cash on hand	<b>9,015</b>	—	13,081
Cash at banks	<b>4,466,067</b>	296,924	468,143
Short-term deposits	<b>1,540,161</b>	9,141,000	6,696,829
<b>Cash and Short-term deposits</b>	<b>6,015,243</b>	9,437,924	7,178,053
Short-term deposits (maturing more than 3 months)	—	—	(2,237,000)
<b>Cash and cash equivalents for the purpose of the statement of cash flows</b>	<b>6,015,243</b>	9,437,924	4,941,053

Short-term deposits are placed in local banks and carry an profit rate ranging from 3.625% to 4% with maturity from 1 to 6 months from the date of placement (August 31, 2024: 3.875% to 4.250% and May 31, 2024: 3.5% to 4.4%) per annum.

**5- Loans and advances**

	<b>May 31, 2025</b>	(Audited) August 31, 2024	<b>May 31, 2024</b>
Gross amount	<b>1,613,280</b>	1,569,320	1,444,625
Less: deferred interests	<b>(40,004)</b>	(14,082)	(9,443)
	<b>1,573,276</b>	1,555,238	1,435,182
Less: excepted credit losses in accordance with IFRS 9 and in compliance with the instructions of the Central Bank of Kuwait	<b>(559,328)</b>	(556,414)	(546,213)
	<b>1,013,948</b>	998,824	888,969

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**6- Properties held for trading**

	<b>May 31, 2025</b>	(Audited) August 31, 2024	<b>May 31, 2024</b>
Opening balance	<b>11,675,555</b>	11,606,555	11,606,555
Reversal of impairment in value	—	69,000	—
Foreign currency translation differences	—	—	33,445
	<b>11,675,555</b>	<b>11,675,555</b>	<b>11,640,000</b>

Properties held for trading include a property amount to KD 1,068,000 registered in the name of a local bank which was purchased under an Ijara agreement.

Properties held for trading include mortgaged properties amount to KD 4,595,000 (August 31, 2024: KD 4,595,000 and May 31, 2024: KD 4,592,000) as a security against Credit facilities obtained by the Group (note 9).

**7- Investments in securities**

	<b>May 31, 2025</b>	(Audited) August 31, 2024	<b>May 31, 2024</b>
Financial assets at fair through profit or loss "FVTPL"	<b>5,857,468</b>	—	—
Financial assets at fair through Other comprehensive income "FVTOCI"	<b>188,990</b>	—	—
	<b>6,046,458</b>	—	—

**8- Payable and other credit balances**

	<b>May 31, 2025</b>	(Audited) August 31, 2024	<b>May 31, 2024</b>
Trade payable	<b>26,088</b>	73,965	47,137
Provision for legal cases and other provisions	<b>6,702,875</b>	6,390,123	3,837,621
End of service benefits	<b>1,065,504</b>	1,004,969	983,274
Revenue received in advance	<b>634,928</b>	765,185	670,777
Advance payment received from a property buyer	—	—	200,000
Provision for leave	<b>100,472</b>	84,097	140,107
Other credit balances	<b>2,713,426</b>	2,379,136	1,368,242
	<b>11,243,293</b>	<b>10,697,475</b>	<b>7,247,158</b>

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**9- Credit facilities**

This item represents banking facilities granted to the Parent Company under a contract dated March 19, 2024, with a maximum amount of KD 21,250,000, at a return rate ranging from 1% to 1.25% per annum above the discount rate announced by the Central Bank of Kuwait, to be repaid in semi-annual installments starting on December 31, 2025 and ending on December 31, 2033 (excluding the revolving commodity Murabaha limit), as follows:

- Commodity Murabaha limit of KD 14,750,000 (August 31, 2024: KD 14,750,000 and May 31, 2024: KD 14,750,000). The balance of this limit as of May 31, 2025 amounted to KD 14,611,086 (August 31, 2024: KD 14,669,237 and May 31, 2024: KD 14,669,237).
- The facilities also include a commodity Murabaha limit of KD 5,000,000. No amounts from this limit have been utilized as of May 31, 2025 (August 31, 2024: KD Nil and May 31, 2024: KD Nil).
- The facilities also include a revolving commodity Murabaha limit of KD 1,000,000, to be repaid within a maximum of 6 months. KD 1,000,000 of this limit has been utilized as of May 31, 2025 (August 31, 2024: KD nil and May 31, 2024: KD Nil).
- The facilities also include a letter of guarantee limit of KD 500,000. KD 450,000 of this limit has been utilized as of May 31, 2025 (August 31, 2024: KD 450,000 and May 31, 2024: KD Nil).

The facilities were granted against mortgages of real estate properties with a total book value of KD 23,051,556 (August 31, 2024: KD 23,051,556 and May 31, 2024: KD 23,048,556).

**10- Treasury shares**

	<b>May 31, 2025</b>	<b>(Audited) August 31, 2024</b>	<b>May 31, 2024</b>
Number of treasury shares	<b>14,090,611</b>	14,090,611	14,090,611
Percentage of issued shares	<b>%5.88</b>	%5.88	%5.88
Cost of treasury shares (KD)	<b>459,886</b>	459,886	459,886
Market value (KD)	<b>5,354,432</b>	2,846,303	1,958,595

**11- Related parties transactions**

Related parties ordinarily comprise shareholders, Board of Directors, executive officers and senior management members of the Group, their families and companies of which they are the principal owners or over which they are able to exercise significant influence. The Group's management decides on the terms and conditions of the transactions and services received/rendered from/to related parties besides other expenses. Amounts due from/to related parties are without maturity date. The transactions with related parties are subject to the approval of shareholders' general assembly.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

Balances and significant transactions with related parties consist of:

	<u>May 31, 2025</u>	<u>(Audited) August 31, 2024</u>	<u>May 31, 2024</u>
<b>Consolidated statement of financial position</b>			
Receivables and other debit balances - advance payments	—	150,000	150,000
Loans and advances	<b>315,128</b>	121,335	—
Bonds	<b>1,735,413</b>	1,735,413	1,735,413

	<u>Three months ended May 31,</u>		<u>Nine months ended May 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Consolidated statement of profit or loss</b>				
Salaries and compensation of key management	<b>94,820</b>	38,444	<b>280,351</b>	260,745
End of service benefits	<b>7,312</b>	3,603	<b>20,141</b>	18,041
Attendance allowances	<b>7,248</b>	6,015	<b>16,328</b>	10,973
Educational services cost	<b>149,417</b>	146,121	<b>329,105</b>	274,348
Other operating expenses	<b>36,504</b>	56,777	<b>36,504</b>	68,917
General and administrative expenses	—	43,000	<b>451,393</b>	243,000

**12- Earnings/(loss) per share attributable to owners of the Parent Company (fils)**

Earnings/(loss)/ per share is calculated by dividing net profit/(loss) for the period attributable to the owners of the Parent Company over the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period less the weighted average number of treasury shares outstanding during the period.

	<u>Three months ended May 31,</u>		<u>Nine months ended May 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Net profit/(loss) for the period	<b>497,236</b>	(230,907)	<b>1,156,859</b>	333,627
Weighted average number of ordinary shares outstanding	<b>225,506,232</b>	225,506,232	<b>225,506,232</b>	224,766,875
<b>Earnings/(loss) per share attributable to owners of the Parent Company (fils)</b>	<b>2.20</b>	(1.02)	<b>5.13</b>	1.48

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**13- Segments financial information**

For management reporting purposes, the Group is organized into four major business segments. The principal activities and services under these segments are as follows:

- **Financing:** Providing a range of commercial and personal loans to customers.
- **Investment:** Managing direct investments and investments in subsidiaries and associates.
- **Real estate:** Trading, development and management of properties owned by the Group.
- **Education:** Operating and managing schools.

The following table presents segment revenue, results and assets information regarding the Group's operating business segments:

<b>The nine-month period ended May 31, 2025</b>					
	<b>Financing</b>	<b>Investment</b>	<b>Real estate</b>	<b>Education</b>	<b>Total</b>
Segment revenues	189,269	844,998	308,811	7,236,935	8,580,013
Segment expenses	(499,285)	(450,999)	(225,057)	(4,249,243)	(5,424,584)
Segment results	(310,016)	393,999	83,754	2,987,692	3,155,429
Unallocated expenses					(1,973,967)
Unallocated revenues					57,816
<b>Net profit for the period</b>					<b>1,239,278</b>

<b>As of May 31, 2025</b>					
	<b>Financing</b>	<b>Investment</b>	<b>Real estate</b>	<b>Education</b>	<b>Total</b>
Total assets	7,029,191	6,622,911	19,891,727	25,186,988	58,730,817
Total liabilities	6,495,600	—	15,261,727	15,758,937	37,516,264

<b>(Audited)</b>					
<b>As of August 31, 2024</b>					
	<b>Financing</b>	<b>Investment</b>	<b>Real estate</b>	<b>Education</b>	<b>Total</b>
Total assets	9,442,655	1,575,288	19,888,695	25,629,063	56,535,701
Total liabilities	8,471,351	—	12,259,589	15,831,987	36,562,927

<b>The nine-month period ended May 31, 2024</b>					
	<b>Financing</b>	<b>Investment</b>	<b>Real estate</b>	<b>Education</b>	<b>Total</b>
Segment revenues	86,642	28,880	303,581	6,542,056	6,961,159
Segment expenses	(536,732)	(321,838)	(348,238)	(4,336,229)	(5,543,037)
Segment results	(450,090)	(292,958)	(44,657)	2,205,827	1,418,122
Unallocated expenses					(1,540,170)
Unallocated revenues					365,749
<b>Net profit for the period</b>					<b>243,701</b>

<b>As of May 31, 2024</b>					
	<b>Financing</b>	<b>Investment</b>	<b>Real estate</b>	<b>Education</b>	<b>Total</b>
Total assets	7,178,053	1,458,332	22,818,535	24,811,490	56,266,410
Total liabilities	6,745,984	—	12,259,589	13,867,172	32,872,745



**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

**14- Maturity analysis of assets and liabilities**

The following represent the maturity analysis of assets:

	<b>As of May 31, 2025</b>		
	<b>Within 1 year</b>	<b>From 1 - 5 years</b>	<b>Total</b>
Cash and short-term deposits	6,015,243	—	6,015,243
Receivables and other debit balances	2,048,710	445,962	2,494,672
Loans and advances	752,986	260,962	1,013,948
Property held for trading	11,675,555	—	11,675,555
Inventory	576,453	—	576,453
Property under development	7,793,000	—	7,793,000
Investment properties	—	423,173	423,173
Investment in securities	5,857,468	188,990	6,046,458
Right-of-use assets	—	6,497,643	6,497,643
Property and equipment	—	16,194,672	16,194,672
	<b>34,719,415</b>	<b>24,011,402</b>	<b>58,730,817</b>

	<b>(Audited)</b>		
	<b>As of August 31, 2024</b>		
	<b>Within 1 year</b>	<b>From 1 - 5 years</b>	<b>Total</b>
Cash and short-term deposits	9,437,924	—	9,437,924
Receivables and other debit balances	1,954,074	146,189	2,100,263
Loans and advances	126,107	872,717	998,824
Properties held for trading	11,675,555	—	11,675,555
Inventory	576,453	—	576,453
Property under development	7,793,000	—	7,793,000
Investment properties	—	420,140	420,140
Right-of-use assets	—	6,985,371	6,985,371
Properties and equipment	—	16,548,171	16,548,171
	<b>31,563,113</b>	<b>24,972,588</b>	<b>56,535,701</b>

	<b>As of May 31, 2024</b>		
	<b>Within 1 year</b>	<b>From 1 - 5 years</b>	<b>Total</b>
Cash and short-term deposits	7,178,053	—	7,178,053
Receivables and other debit balances	1,096,375	315,594	1,411,969
Loans and advances	126,107	762,862	888,969
Property held for trading	11,640,000	—	11,640,000
Inventory	569,354	—	569,354
Property under development	7,793,000	—	7,793,000
Investment properties	—	3,385,535	3,385,535
Right-of-use assets	—	6,911,855	6,911,855
Property and equipment	—	16,487,675	16,487,675
	<b>28,402,889</b>	<b>27,863,521</b>	<b>56,266,410</b>

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

The following represent the maturity analysis of liabilities:

	As of May 31, 2025		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,473,862	9,769,431	11,243,293
Credit facilities	1,116,303	14,494,783	15,611,086
Ijara payable	21,000	503,200	524,200
Lease liabilities	755,085	6,259,987	7,015,072
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<b>3,366,250</b>	<b>34,150,014</b>	<b>37,516,264</b>

	(Audited) As of August 31, 2024		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,319,099	9,378,376	10,697,475
Credit facilities	–	14,669,237	14,669,237
Ijara payable	21,000	503,200	524,200
Lease liabilities	668,012	6,881,390	7,549,402
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<b>2,008,111</b>	<b>34,554,816</b>	<b>36,562,927</b>

	As of May 31, 2024		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,457,002	5,790,156	7,247,158
Credit facilities	–	14,669,237	14,669,237
Ijara payable	44,400	479,800	524,200
Lease liabilities	755,085	6,554,452	7,309,537
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<b>2,256,487</b>	<b>30,616,258</b>	<b>32,872,745</b>

**15- Fair value measurement**

The Group uses the following hierarchy for determining the fair value of assets and liabilities measured at fair value in the interim condensed consolidated statement of financial position. This hierarchy groups assets and liabilities into three levels based on the significance of inputs used in measuring the fair value of the assets and liabilities.

The fair value hierarchy has the following levels:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liabilities, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3: inputs for the assets or liabilities that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The level within which the asset or liability is classified is determined based on the lowest level of significant inputs to the fair value measurement.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

Assets measured at fair value in the interim condensed consolidated statement of financial position are classified according to the hierarchy used to measure fair value as follows:

	As of May 31, 2025			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Financial assets at fair through profit or loss "FVTPL" - quoted securities	5,857,468	–	–	5,857,468
Financial assets at fair through "FVTOCI" - unquoted securities	–	–	188,990	188,990
Investment properties	–	423,173	–	423,173
	<u>5,857,468</u>	<u>423,173</u>	<u>188,990</u>	<u>6,469,631</u>

	(Audited) As of August 31, 2024			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Investment properties	–	420,140	–	420,140
	–	420,140	–	420,140

	As of May 31, 2024			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Investment properties	–	422,966	2,962,569	3,385,535
	–	422,966	2,962,569	3,385,535

**16- Annual general assembly**

On January 23, 2025 the ordinary general assembly meeting of the Parent Company has been held and approve the following:

- The consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2024.
- No remuneration to board of directors for the financial year ended August 31, 2024.
- No dividends for the financial year ended August 31, 2024.

**17- Legal matters**

There are several legal cases filed from/against the Group some of which still pending at the court, the most significant judgments issued are as follows:

- a) On January 30, 2023 a primary judgment was issued by the Court of First Instance in a judicial dispute concerning a real estate investment participation contract, obligating the Parent Company to pay one of the parties an amount of KD 2,921,693. This judgment was appealed by both parties of the legal case, and on June 14, 2023 an appellate judgment was issued affirming the appealed judgment. Consequently, the claimant-initiated enforcement measures, resulting in the seizure of funds held by third parties included in receivables and other debit balances, and seize and execution on financial assets at fair value through profit or loss and treasury shares.

**Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P.**  
**and its subsidiaries**  
**State of Kuwait**

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended May 31, 2025**

**(Unaudited)**

*"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"*

---

The Group appealed this judgment to the Court of Cassation, additionally, the Group filed a request to suspend the enforcement of the abovementioned judgment, and on January 24, 2024 the Court of Cassation ruled to suspend the implementation of the appealed ruling until the appeal is decided, as of the reporting date, the case is still pending in the Court of Cassation. The Group's management recorded the required provision against this legal case.

- b) On November 29, 2023 a primary judgment was issued by the Regional Court against one of the subsidiaries for the terminating of a real estate sales contract that was sold by the subsidiary to an external party " the buyer" during the year 2007, which was originally purchased from a local bank "the Bank", The court ordered the subsidiary to pay the buyer an amount of KD 1,200,000. This judgment was appealed by the subsidiary to the Court of Cassation, Additionally, the subsidiary filed a counterclaim against the bank and another party, demanding that they jointly fulfill any amounts that may be ruled against it in the original lawsuit. On May 12, 2024 an appeal judgment was issued obligating the subsidiary company to pay the buyer an amount of KD 1,200,000 and obligating the bank to pay the subsidiary an amount of KD 985,000. Accordingly, the Group's management recorded a provision of net amount of KD 215,000, which was included in the consolidated statement of profit or loss for the year ended August 31, 2024. The subsidiary company has appealed the judgment to the Court of Cassation to claim compensation for damage suffered, and a session has not yet been scheduled.
- c) On May 28, 2024 a Cassation judgment was issued against one of the subsidiary companies, terminating a property sale contract that the subsidiary has sold to external parties 'the buyers' during the year 2006 obligated the subsidiary to pay the buyers an amount of KD 1,470,900. The Group's management has recorded a provision for the full amount of the judgment in the consolidated statement of profit or loss for the year ended August 31, 2024.