

الكويت في : 2025/11/27

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

التاريخ	2025/11/27
اسم الشركة المدرجة	شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك. عامة
المعلومة الجوهرية	نفيدكم علماً بأن مجلس الإدارة قد اجتمع اليوم الخميس الموافق 2025/11/27 في تمام الساعة الثانية ظهراً ، حيث تمت مناقشة واعتماد التالي : 1- تمت مناقشة واعتماد البيانات المالية السنوية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 2025/08/31 ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات. 2- تمت مناقشة واعتماد بنود جدول أعمال الجمعية العمومية العادية والجمعية العمومية الغير عادية وسيتم الإفصاح عن موعد اجتماع الجمعيتين وجدول الأعمال بعد اخذ موافقة الجهات الرقابية المختصة. 3- تمت مناقشة بنود اخرى تتعلق باعمال الشركة الإعتيادية.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.

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

Financial Year Ended on	2025-08-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2025-11-27	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 (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2024-08-31	2025-08-31	
138%	K.D (3,125,572)	K.D 1,195,484	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
138%	Fils (13.89)	Fils 5.28	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
11%	K.D 31,563,113	K.D 35,060,980	الموجودات المتداولة Current Assets
6%	K.D 56,535,701	K.D 60,066,166	إجمالي الموجودات Total Assets
12%	K.D 2,008,111	K.D 2,242,440	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
1%	K.D 36,562,927	K.D 37,013,978	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
19%	K.D 15,535,368	K.D 18,518,623	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
27%	K.D 8,096,065	K.D 10,296,489	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
141%	K.D (3,142,051)	K.D 1,296,459	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
14%	35%	30%	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان	الربع الرابع الحالي	الربع الرابع المقارن	التغيير (%)
Statement	Fourth quarter Current Year	Fourth quarter Comparative Year	Change (%)
	2025-08-31	2024-08-31	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	K.D 38,625	K.D (3,459,199)	101%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	Fils 0.15	Fils (15.34)	101%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	K.D 1,747,874	K.D 1,160,271	51%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	K.D 2,205	K.D (3,385,753)	100%

• 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)
--	------	---

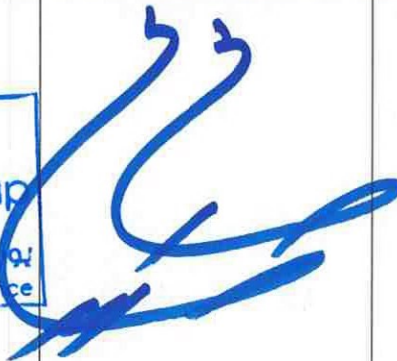
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	K.D 1,402,798	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)
--	---------------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1. Unqualified Opinion	☒	1. رأي غير متحفظ
2. Qualified Opinion	☐	2. رأي متحفظ
3. Disclaimer of Opinion	☐	3. عدم إبداء الرأي
4. Adverse Opinion	☐	4. رأي معاكس

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

لا يوجد	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

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 عبدالمحسن الصالح

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
31 أغسطس 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيانات المالية المجمعة
31 أغسطس 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان

أ
ب
ج
د
هـ

بيان المركز المالي المجمع
بيان الربح أو الخسارة المجمع
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة

32 – 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

السراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أغسطس 2025 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 أغسطس 2025 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

انخفاض قيمة ذمم القروض والسلفيات

الاعتراف بخسائر الائتمان للقروض والسلفيات للعملاء ("التسهيلات الائتمانية") يمثل خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية والتي يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لقواعد بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصص لها ("قواعد بنك الكويت المركزي")، أيهما أعلى.

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

انخفاض قيمة نـمـ القروض والسلفيات (تتمة)

إن الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي وتمثل سياسة جديدة ومعقدة تتطلب أحكاماً جوهرية عند تنفيذها. تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على الأحكام التي تقوم الإدارة بوضعها عند تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى فئات مختلفة وتحديد توقيت حدوث التعثر ووضع نماذج لتقييم احتمالية تعثر العملاء وتقدير التدفقات النقدية من إجراءات الاسترداد أو تحقيق الضمانات. إن الاعتراف بالمخصص المحدد للتسهيل منخفض القيمة وفقاً لقواعد بنك الكويت المركزي يستند إلى التعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن الحد الأدنى للمخصص الذي يتم الاعتراف به إلى جانب أي مخصص إضافي معترف به استناداً إلى تقييم الإدارة للتدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية.

نظراً لأهمية التسهيلات الائتمانية وما يرتبط بذلك من الاحتمالية في التقديرات والأحكام عند احتساب الانخفاض في القيمة، فإن ذلك الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم أدوات الرقابة والتعليمات ذات الصلة التي وضعت من قبل الإدارة في تحديد مدى كفاية خسائر الائتمان.

فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، قمنا باختيار عينات للتسهيلات الائتمانية القائمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحققنا من مدى ملائمة تحديد المجموعة للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان والأساس المترتب على ذلك لتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى مراحل مختلفة. بالنسبة لعينة التسهيلات الائتمانية، تحققنا من مدى ملائمة معايير المجموعة لتحديد المراحل وقيمة التعرض عند التعثر واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر والضمانات المستخدمة في تحديد خسائر الائتمان. كما تحققنا من مدى ملائمة مختلف المدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة.

إضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بقواعد متطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب المخصص، قمنا بتقييم المعايير الخاصة بتحديد ما إذا كان هناك أي متطلبات لاحتساب أي خسائر ائتمانية وفقاً للتعليمات ذات الصلة ويتم احتسابها عند اللزوم وفقاً لذلك. بالنسبة للعينات التي تم اختيارها، تحققنا مما إذا كانت كافة أحداث الانخفاض في القيمة قد تم تحديدها من قبل إدارة المجموعة، وتحققنا من عمليات احتساب المخصص المترتب على ذلك.

القيمة العادلة للعقارات

تمثل العقارات جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات حيث تبلغ قيمتها الدفترية الإجمالية 36,307,741 دينار كويتي تم تقييمها إما لإدراجها بالقيمة العادلة أو لدراسة الانخفاض في القيمة. وهذه العقارات تمثل عقارات استثمارية وعقارات للمتاجرة وعقارات قيد التطوير ومبنى وأرض ضمن الممتلكات والمعدات.

إن تقييم العقارات هي من أمور التدقيق الرئيسية لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، يعتمد تقييم العقارات بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات ذات مخاطر عالية. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات مرة واحدة على الأقل في السنة. إن هذه التقييمات تتم على أساس معرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية ومعدلات الإشغال ورسملة الأيراد. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات السوقية، لقد قمنا بمراجعة تقارير المقيمين الخارجيين والتأكد من استقلاليتهم. كما تحققنا من مدى كفاية الإفصاح عن تقييم العقارات.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة مسئولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من ابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض ابداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسئولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق – ضمن أمور أخرى – بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

التقرير عن المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة. في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية وما يتعلق به من تعليمات أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجموع.

د. عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30



عبد

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

27 نوفمبر 2025
دولة الكويت

بيان - أ

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

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	إيضاح	الموجودات
9,437,924	5,299,799	6	نقد ونقد معادل
2,100,263	1,883,204	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
998,824	1,031,569	8	قروض وسلفيات
11,675,555	11,702,363	9	عقارات للمناجزة
576,453	617,634		مخزون
7,793,000	7,793,000	10	عقار قيد التطوير
420,140	412,822	11	عقارات استثمارية
-	7,471,487	12	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	619,164		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,985,371	6,571,973	14	موجودات حق استخدام
16,548,171	16,663,151	15	ممتلكات ومعدات
56,535,701	60,066,166		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			المطلوبات
10,697,475	11,548,022	16	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,669,237	14,552,935	17	مرايحات دائنة
524,200	503,232	18	دائنو إيجارة
7,549,402	7,287,176	14	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	19	سندات
36,562,927	37,013,978		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
23,959,684	23,959,684	20	رأس المال
(459,886)	(292,000)	21	أسهم الخزينة
411,866	411,866	22	احتياطي قانوني
411,866	411,866	23	احتياطي اختياري
231,068	1,803,814		احتياطي أسهم خزينة
102,265	101,511		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,800,000)	(1,752,107)		احتياطي القيمة العادلة المتراكم
518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002		احتياطي آخر
(8,480,597)	(7,285,113)		خسائر متراكمة
15,535,368	18,518,623		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
4,437,406	4,533,565	5	الحصص غير المسيطرة
19,972,774	23,052,188		مجموع حقوق الملكية
56,535,701	60,066,166		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح عبد المحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	إيضاح	
7,329,055	8,104,629	25	إيرادات خدمات تعليمية
(4,537,276)	(4,398,329)		تكلفة خدمات تعليمية
2,791,779	3,706,300		مجمّل الربح من الخدمات التعليمية
206,999	1,808,496	26	صافي الإيرادات من موجودات مالية
560,010	383,364	27	صافي الإيرادات من عقارات
(146,737)	-		مخصص انخفاض قيمة مشروعات تحت التنفيذ
(60,318)	-		شطب مشروعات تحت التنفيذ
178,596	597,334	15	عكس انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(396,750)	17,258	8&7	صافي مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(2,782,558)	(350,000)		صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى
365,749	-		التزامات انتفت الحاجة إليها
42,259	90,019		إيرادات أخرى
(1,164,594)	(1,181,007)		استهلاك
(1,806,007)	(2,652,953)	28	مصروفات عمومية وإدارية
(930,479)	(1,122,352)		تكاليف تمويل
(3,142,051)	1,296,459		ربح/(خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
-	(31,755)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(12,702)		الزكاة
(3,142,051)	1,252,002		صافي ربح/(خسارة) السنة
			العائدة إلى:
(3,125,572)	1,195,484		مالكي الشركة الأم
(16,479)	56,518	5	الحصص غير المسيطرة
(3,142,051)	1,252,002		
			ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم
(13.89)	5.28	29	(الأساسية والمخففة) (فلس)

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	
(3,142,051)	1,252,002	صافي ربح/(خسارة) السنة
		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
		بنود لا يمكن تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من
-	87,174	خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(13,368)	(394)	فروق ترجمة عملات أجنبية
(13,368)	86,780	مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(3,155,419)	1,338,782	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
		العائدة إلى:
(3,130,842)	1,242,623	مالكي الشركة الأم
(24,577)	96,159	الحصص غير المسيطرة
(3,155,419)	1,338,782	

شركة يونيكاب للاستثمار والتطوير ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
تولية الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مخصص غير مسيطر	مجموع حقوق الملكية الخاصة
---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------	----------------	---------------------------

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	
(3,142,051)	1,252,002	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح/(خسارة) السنة
		تعديلات:
1,164,594	1,181,007	استهلاك
244,270	152,935	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
396,750	(17,258)	صافي مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(206,999)	(1,808,497)	صافي الإيرادات من موجودات مالية
(190,031)	(18,016)	صافي الإيرادات من عقارات
2,782,558	350,000	صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى
146,737	-	مخصص انخفاض قيمة مشروعات تحت التنفيذ
60,318	-	شطب مشروعات تحت التنفيذ
(178,596)	(597,334)	عكس انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(365,749)	-	التزامات انتفت الحاجة إليها
930,479	1,122,352	تكاليف تمويل
1,642,280	1,617,191	ربح التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
466,389	237,817	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(118,720)	(35,274)	قروض وسلفيات
41,649	(41,181)	مخزون
(1,126,895)	448,464	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
904,703	2,227,017	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(90,301)	(100,852)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
814,402	2,126,165	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(56,143)	(52,178)	شراء ممتلكات ومعدات
3,800,000	-	المحصل من بيع عقار استثماري
-	(11,292,782)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
149,092	5,124,227	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,600,000	-	ودائع لدى البنوك
-	(531,990)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
248,799	188,246	إيرادات فوائد مستلمة
-	316,819	توزيعات نقدية مستلمة
6,741,748	(6,247,658)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(400,000)	(116,302)	مراجعات دائنة
(22,200)	(20,968)	دائنو إجازة
(639,909)	(495,603)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
104,631	1,740,632	المحصل من بيع أسهم خزينة
(938,640)	(1,122,352)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,896,118)	(14,593)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		فروق ترجمة عملات أجنبية
(12,177)	(2,039)	
5,647,855	(4,138,125)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,790,069	9,437,924	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,437,924	5,299,799	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)
		معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع
(44,876)	-	مخزون
44,876	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(716,400)	-	عقارات استثمارية
716,400	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	-	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل – شركة مساهمة كويتية عامة – ("الشركة الأم") في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس رقم 720 جلد 1 المؤرخ في 12 فبراير 2002 وتعديلاته اللاحقة.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة يقع 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 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025 على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعتين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 27 نوفمبر 2025 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين والتي لها الصلاحية بتعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- تطبيق المعايير الدولية الجديدة والتعديلات والتحسينات على المعايير

- (2/1)**
- التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول على السنة الحالية:
 - إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية تتوافق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024، باستثناء تطبيق بعض التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول من 1 يناير 2024.
 - إن سياسات وأهداف إدارة المخاطر المالية للمجموعة تتناسب مع تلك المفصّل عنها في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024.
 - قامت المجموعة بتطبيق المعايير المعدلة التالية عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم ينتج عن تطبيق التعديلات والتحسينات على المعايير التالية والمعايير المعدلة تغييرات جوهرية على صافي الربح أو حقوق ملكية المجموعة المفصّل عنها سابقاً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

التعديلات الجديدة	تاريخ السريان
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1)) - مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)) - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1)) - الإفصاحات: ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7))	سارية المفعول للقرارات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024

(2/2)

- المعايير والتعديلات على المعايير التي صدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد:
- في تاريخ المصادقة على البيانات المالية المجمعة المرفقة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات على المعايير التالية التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد والمفصّل عنها أدناه:
 - تقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة وكذلك التعديلات على المعايير والتفسيرات.
 - تتوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن كان ذلك ضرورياً، عندما تصبح سارية المفعول.

الوصف	تاريخ السريان
عدم القدرة على التبادل (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21))	1 يناير 2025
التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "الأدوات المالية: الإفصاحات"	1 يناير 2026
العرض والإفصاحات في البيانات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18))	1 يناير 2027
المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: "الإفصاحات" (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19))	1 يناير 2027
بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28))	متاحة للتطبيق الاختياري لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

3- السياسات المحاسبية الهامة

(1/3)

أسس إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت والتي تتطلب احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً لإرشادات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أعلى؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة.

(2/3)

- العرف المحاسبي
- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
 - تم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(3/3)

أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائداتها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقد بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم، حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(4/3)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل المجموعة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الامتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الامتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الامتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

لأهداف اختبار الانخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم اختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الانخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على انخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

(5/3)

التحقق والقياس المبني وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
 - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
 - ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه، ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(6/3)

الأدوات المالية

■ **تصنيف الموجودات المالية**

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأداة ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

■ القياس اللاحق للموجودات المالية

● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

❖ النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

❖ ودائع لأجل

تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومربوطة لأجل تعاقدي يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

❖ المدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

❖ مستحق من أطراف ذات صلة

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للحصول من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/وخدمات أو/وتمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

❖ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

هي أدوات دين تلبي تعريف المطلوبات المالية من طرف المصدر وتمثل موجودات مالية من طرف المستثمر حيث يتم الاحتفاظ بها بهدف تحصيل العوائد النقدية المتعاقد عليها والتي تمثل مبلغ أصل الاستثمار مضافا إليه الربح.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**
 عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية وأدوات الدين كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا التعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن " احتياطي القيمة العادلة ". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**
 يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية وصناديق الاستثمار المسعرة وغير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي المجمع.

■ **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بخصوص طريقة احتساب خسارة الانخفاض وفقاً لطريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية في حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الخسائر الائتمانية المتوقعة بخلاف التسهيلات الائتمانية

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

- (1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- (2) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبني ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالاعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للمجموعة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينين والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحمله على بيان الربح أو الخسارة المجمع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

الخسائر الائتمانية المتوقعة للتسهيلات الائتمانية

وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي يتم احتساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للتسهيلات الائتمانية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بالتوافق مع إرشادات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة، أيهما أعلى.

مخصص انخفاض القيمة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تتطلب تعليمات بنك الكويت المركزي تسجيل مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المحتجزة. ويتم تسجيل المخصصات المحددة استناداً إلى مدة التأخر في سداد التسهيل الائتماني كما هو مبين أدناه، بالصافي بعد الضمانات المؤهلة:

الفئة	مدة التأخر في السداد	نسبة المخصص
فئة تحت المراقبة	فترة تصل إلى 90 يوم	-
فئة دون المستوى	أكثر من 90 يوماً وأقل من 180 يوماً	20%
فئة مشكوك في تحصيلها	أكثر من 180 يوماً وأقل من 365 يوماً	50%
فئة رديئة	أكثر من 365 يوماً	100%

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الخسائر المتوقعة أن تنشأ على مدى عمر الأصل ("الأداة") ما لم توجد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ تاريخ استحداث الأداة، وفي تلك الحالة، يتم احتساب المخصص بالنسبة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على فترة 12 شهراً ("خسائر الائتمان المتوقعة على فترة 12 شهراً").

نتج الخسائر الائتمانية المتوقعة من جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تنتج الخسائر الائتمانية على فترة 12 شهراً عن أحداث التعثر في سداد التسهيلات الائتمانية والمحتملة خلال فترة 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية.

تحتسب كل من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة والخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً على أساس فردي أو مجمع، حسب طبيعة محفظة التسهيلات الائتمانية ذات الصلة.

قامت المجموعة بوضع سياسة تنص على إجراء تقييم في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة إذا كانت مخاطر الائتمان المرتبطة بالتسهيلات الائتمانية قد زادت بصورة ملحوظة منذ التحقق المبني، وذلك عن طريق مراعاة التغير في مخاطر التعثر الذي قد يحدث على مدى الفترة المتبقية من عمر التسهيل الائتماني.

تصنف المجموعة التسهيلات الائتمانية إلى المراحل المبينة أدناه:

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على فترة 12 شهراً
تقيس المجموعة مخصصات الخسائر وفقاً لمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على فترة 12 شهراً للموجودات المالية التي لا تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني أو للكشوفات المحددة كالكشوفات ذات مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ البيانات المالية. وتعتبر المجموعة أن الأصل المالي ذو مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان الخاصة بها معادلاً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الاستثمار".

المرحلة 2: خسائر الائتمان على فترة عمر الأداة - دون أي انخفاض ائتماني
تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة للموجودات المالية التي تشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني، ولكن دون أن تتعرض للانخفاض الائتماني.

المرحلة 3: خسائر الائتمان على مدار عمر الأداة - مع التعرض للانخفاض الائتماني
تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بمبلغ يعادل نسبة 100% من صافي التعرض أي بعد خصم مبلغ الضمانات المحددة للمبلغ المعرض وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي.

عقارات للمتاجرة (7/3)
يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أية تكاليف أخرى ضرورية لإجراء البيع.

مخزون (8/3)
يتم تقييم المخزون على أساس سعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد خصم مخصص بضاعة بطيئة الحركة أو متقادمة. يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس المتوسط المرجح وتتضمن جميع المصاريف ذات العلاقة المتكبدة في الشراء حتى تصل البضاعة إلى المخازن. تحدد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية أخرى من المتوقع تكبدها عند البيع.

عقارات قيد التطوير (9/3)
تدرج العقارات قيد التطوير بالتكلفة حيث لم تحدد المجموعة بعد الاستخدام النهائي وتصنيفها عند الانتهاء من التطوير فيما إذا ستصبح للمتاجرة أو استثمارات عقارية أو ممتلكات ومعدات. يتم تحميل هذه العقارات بتكاليف التطوير والتي تمثل المصروفات المتكبدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجمع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للانخفاض في القيمة ليتم استدراكها في البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(10/3) عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك رسوم الحيازة الخاصة بالعقارات الاستثمارية، بعد التحقق المبدئي يعاد قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من عملية التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمعة.

(11/3) استثمار في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري وليس سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باتباع طريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة المجموعة من الربح والخسارة المحققة للشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري. وعليه، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة بالتكلفة مضافاً إليه حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من تعاملات مع شركات زميلة يتم إلغاؤها مقابل الاستثمارات في شركات زميلة بحدود حصة المجموعة وذلك للاستثمار. إن هذا الإلغاء محدد بقيمة الانخفاض في قيمة الاستثمار.

في تاريخ كل مركز مالي يتم تحديد فيما إذا كان هنالك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً للسياسة المحاسبية (3/14). وفي حالة وجود انخفاض، يتم تحديد قيمة الانخفاض بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة، حيث يتم إدراج الانخفاض في بيان الربح أو الخسارة المجمعة.

(12/3) عقود الإيجار

(أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس للالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها وفقاً لاضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم الإيجار في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة
تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكان والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

13/3) ممتلكات ومعدات
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي المجموع. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمة الممتلكات والمعدات إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كالتالي:

مبنى	20 سنة
أثاث وتركيبات	3 - 5 سنوات
سيارات	3 - 5 سنوات

14/3) انخفاض قيمة الموجودات الملموسة
يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي مجمع للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة لموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب ألا يزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

15/3) دانون ومطلوبات
هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد الدانون والمطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

16/3) مكافأة نهاية الخدمة
يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة للعاملين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي ولائحة العمل الداخلية للمجموعة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع العاملين بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. إن هذا الالتزام لا يتم تمويله. تتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للالتزام المجموعة المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة عن خدمات العاملين للفترة السابقة والحالية.

17/3) مخصصات
تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(18/3) تمويل من الغير
 يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة. لاحقاً يتم إثبات ذلك التمويل بالتكلفة المطفأة، ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الربح أو الخسارة المجمع على مدار فترة عقود التمويل باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

(19/3) أسهم خزينة
 تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها بعد. عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أسهم الخزينة لا يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. ويتم إثبات المبلغ المدفوع أو المستلم بشكل مباشر في حقوق الملكية. عند بيع أسهم خزينة يتم إدراج الأرباح ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (الربح من بيع أسهم خزينة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيّات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم خزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيّات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم خزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم خزينة بالتناسب وخفض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم خزينة.

(20/3) تحقق الإيراد
 - يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
 * يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
 * من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى المجموعة.
 * يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
 * يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
 - يتم إثبات إيرادات توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
 - تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعااقدي لكل نشاط.

يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- **إيرادات تأجير**
 * تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي التي لا يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية عقار استثماري. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بالتأجير من الباطن للعقار الاستثماري الذي تم حيازته بموجب عقود تأجير أساسية تتضمن فترات تأجير تتجاوز 12 شهر من تاريخ البدء. ويتم تصنيف عقود التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي بالإشارة إلى موجودات حق الاستخدام الناتجة من عقد التأجير الأساسي وليس بالإشارة إلى العقار الاستثماري ذي الصلة. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة كعقود تأجير تشغيلي.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة طبيعتها التشغيلي.

- **إيرادات من بيع عقار للمتاجرة**
 * تقوم المجموعة بإبرام عقود مع عملاء لبيع عقار للمتاجرة. يشكل بيع العقار المستكمل التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أن هذا العقار يتم تصنيفه في وقت معين عندما يتم تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط لهذه العقود، يحدث ذلك بصفة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة للتبادل المشروط، فإن ذلك يحدث عندما يتم الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويكون ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع هذه العقود.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- تقديم خدمات تعليمية
- * تمثل هذه الخدمات التزام أداء فردي يتضمن مجموعة خدمات مميزة والتي تشكل على نحو جوهري وتحتوي على نفس نموذج التحويل على مدى فترة العقد. ونظرا لتحويل استفادة العميل من هذه الخدمات على مدى فترة الخدمة، فإنه يتم الاعتراف بهذه الرسوم كإيرادات على مدار الفترة استنادا إلى الوقت الذي مضى.
- إيرادات من الأنشطة غير الدراسية
- * يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات إلى العملاء.
- إيرادات من بيع الزر الموحّد
- * يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الزر الموحّد في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصل على العميل، ويكون ذلك عادة عند تسليم حقائب الزر الموحّد.

(21/3) ترجمة العملات الأجنبية
المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءا عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

(22/3) الضرائب
الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والاحتياطيات التي تعدها المجموعة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق بورصة الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والاحتياطيات التي تعدها المجموعة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد اقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

(23/3) التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات أو خدمات "قطاعات الأعمال" أو يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة "القطاعات الجغرافية" وتخضع لمخاطر أو منافع تختلف عن القطاعات الأخرى.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(24/3) الالتزامات المحتملة

لا يتم ادراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك امكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية بعيد الاحتمال، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

(25/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بافتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية

قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تقوم المجموعة بتصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا قامت المجموعة بحيازته من أجل تحقيق أرباح قصيرة الأجل.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة، ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

خسارة انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الانخفاض بناءً على المراجعة الدورية على أساس افرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

كما ورد في السياسات المحاسبية الهامة إيضاح رقم 3، تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي من خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

انخفاض قيمة المخزون

يتم ادراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديم أو متهاك فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد. يتم عمل هذا التقدير إما بشكل افرادي لكل صنف أو بشكل اجمالي بناءاً على طبيعة الصنف ومدى أهميته. ونتيجة لذلك، يتم عمل مخصص للمخزون على اساس نوع البضاعة ودرجة القدم أو التقادم.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

عدم التأكد من التقديرات
فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجموع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

- تقييم الأسهم غير المسعرة
يستند تقييم الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:
- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
 - القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
 - التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
 - نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للموجودات المالية يتطلب تقديرات هامة.

4- الشركات التابعة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		النشاط الرئيسي
		2025	2024	
محتفظ بها بشكل مباشر:				
شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م.*	الكويت	%52	%51	تنظيم المزادات العلنية
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	%96	%99	تجارة عامة
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان للتجارة العامة:				
شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.**	عمان	%17.23	%17.23	استثمار الاستثمار العقاري
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.****				
شركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الإلكترونية ذ.م.م.****	الكويت	%99	%99	والكماليات
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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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

** 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 الشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات" من قبل الشركة الأم وشركات تابعة نيابة عن الشركة التابعة "يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية". وبالتالي، تبلغ نسبة الملكية الفعلية للشركة التابعة "يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية" في الشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات" 100%.

**** 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 والمقاولات" في هذه الشركات التابعة 100%.

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

5- الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية المجمعة للشركة التابعة والتي تتضمن حصص غير مسيطرة جوهرية قبل استبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة:

شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ك.ع.م. (سلطنة عمان) وشركاتها التابعة

2024	2025	
		بيان المركز المالي المجموع:
12,685,343	15,011,813	الموجودات
(268,102)	(449,946)	المطلوبات
12,417,241	14,561,867	إجمالي حقوق الملكية
		العائد إلى:
7,979,835	10,028,302	مالكي الشركة الأم
4,437,406	4,533,565	الحصص غير المسيطرة
12,417,241	14,561,867	
2024	2025	
		بيان الربح أو الخسارة المجموع:
538,097	627,958	الإيرادات
(574,669)	(502,073)	المصروفات
(36,572)	125,885	صافي ربح/(خسارة) السنة
		العائد إلى:
(20,093)	69,367	مالكي الشركة الأم
(16,479)	56,518	الحصص غير المسيطرة
(36,572)	125,885	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-6 نقد ونقد معادل

2024	2025	
—	48,470	نقد في الصندوق
296,924	571,822	نقد لدى البنوك
9,141,000	4,679,507	ودائع قصيرة الأجل
9,437,924	5,299,799	

تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة بناءً على متطلبات النقد الفورية للمجموعة، وتحمل متوسط عوائد تتراوح من 3.875% إلى 4.250% (2024: 3.75% إلى 5.1%) سنوياً.

-7 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
1,111,301	851,414	مدينو رسوم دراسية
3,360,191	3,458,631	ذمم مدينة
(2,837,832)	(2,802,882)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1,633,660	1,507,163	
71,478	—	مبالغ محتجزة لدى الغير
82,000	208,500	مشاريع تحت التنفيذ
150,000	—	دفعة مقدمة لطرف ذو صلة (إيضاح 24)
163,125	167,541	أرصدة مدينة أخرى
2,100,263	1,883,204	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة كما يلي:

2024	2025	
2,878,813	2,837,832	الرصيد في بداية السنة
(26,233)	(19,787)	صافي الحركة على المخصص
(12,876)	(14,190)	شطب ديون
(1,872)	(973)	فروق ترجمة عملات أجنبية
2,837,832	2,802,882	

تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للاسترداد.

-8 قروض وسلفيات

2024	2025	
1,569,320	1,633,266	مجمّل المبلغ
(14,082)	(42,754)	ناقصا: فائدة موجلة
1,555,238	1,590,512	
(556,414)	(558,943)	ناقصا: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً للمعيار الدولي
998,824	1,031,569	للتقارير المالية رقم 9 والتزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فيما يلي تحليل التغيرات في مجمل القيمة الدفترية وخسائر الائتمان المتوقعة المقابلة فيما يتعلق بالقروض والسلفيات كما في 31 أغسطس 2025:

المجموع	المرحلة 3	المرحلة 1	
1,555,238	1,298,637	256,601	إجمالي القيمة الدفترية للقروض والسلفيات كما في 1 سبتمبر 2024
285,040	-	285,040	إضافات المدفوعات خلال السنة
(249,766)	(217,648)	(32,118)	كما في 31 أغسطس 2025
1,590,512	1,080,989	509,523	
المجموع	المرحلة 3	المرحلة 1	
556,414	553,796	2,618	الرصيد الافتتاحي لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة
2,529	-	2,529	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة في الربح أو الخسارة خلال السنة
558,943	553,796	5,147	كما في 31 أغسطس 2025

فيما يلي تحليل التغيرات في مجمل القيمة الدفترية وخسائر الائتمان المتوقعة المقابلة فيما يتعلق بالقروض والسلفيات كما في 31 أغسطس 2024:

المجموع	المرحلة 3	المرحلة 1	
1,436,518	1,298,637	137,881	إجمالي القيمة الدفترية للقروض والسلفيات كما في 1 سبتمبر 2023
127,500	-	127,500	إضافات المدفوعات خلال السنة
(8,780)	-	(8,780)	كما في 31 أغسطس 2024
1,555,238	1,298,637	256,601	
المجموع	المرحلة 3	المرحلة 1	
133,431	132,000	1,431	الرصيد الافتتاحي لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(85)	-	(85)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة في الربح أو الخسارة خلال السنة
423,068	421,796	1,272	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة في الربح أو الخسارة خلال السنة
556,414	553,796	2,618	كما في 31 أغسطس 2024

كما في 31 أغسطس 2025، بلغت خسائر الائتمان المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي 558,943 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 556,414 دينار كويتي).

9- عقارات للمتاجرة

2024	2025	
11,606,555	11,675,555	الرصيد في بداية السنة
69,000	26,000	رد انخفاض في القيمة
-	808	فروق ترجمة عملات أجنبية
11,675,555	11,702,363	

تتضمن العقارات للمتاجرة عقار بمبلغ 1,056,000 دينار كويتي مسجل باسم بنك محلي والذي تم شراؤه بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 18).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تم تقييم العقارات للمتاجرة من قبل مقيمين عقاريين (أحدهما بنك) لغاية التحقق من الانخفاض في القيمة مما نتج عنه رد انخفاض في القيمة بمبلغ 26,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 69,000 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تم رهن عقارات للمتاجرة بمبلغ 4,595,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 4,595,000 دينار كويتي) كضمان مقابل مبيعات دائنة حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

10- عقار قيد التطوير

يتم المحاسبة عن العقار قيد التطوير بطريقة التكلفة. تم تقييم العقار قيد التطوير من قبل مقيمين عقاريين (أحدهما بنك) لغاية التحقق من الانخفاض في القيمة ولم ينتج عنه انخفاض في القيمة (31 أغسطس 2024: لم ينتج عنه انخفاض في القيمة).

تم رهن العقار قيد التطوير كضمان مقابل مبيعات دائنة حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

11- عقارات استثمارية

2024	2025	
3,386,913	420,140	الرصيد في بداية السنة
(2,962,569)	—	استبعاد
—	(7,984)	التغير في القيمة العادلة
(4,204)	666	فروق ترجمة عملات أجنبية
420,140	412,822	

تتمثل العقارات الاستثمارية في عقار استثماري بسلطنة عمان تم تقييمه من قبل مقيم مستقل ونتج عنه خسارة غير محققة بمبلغ 7,984 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: لا شيء دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الربح والخسارة.

12- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل في استثمارات في أسهم محلية مسعرة من خلال محافظ استثمارية وقد تم إثباتها بالقيمة العادلة بناء على تقرير المحافظ.

وفيما يلي الحركة التي تمت على تلك الاستثمارات:

2024	2025	
—	11,266,953	إضافات
—	(4,673,737)	استبعادات
—	878,271	التغير في القيمة العادلة
—	7,471,487	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- استثمار في شركات زميلة

نسبة الملكية	2025	2024
شركة اسكان العالمية للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقولة) (تحت التصفية) (الكويت)	%30.96	%30.96
شركة الأتلة العالمية للمنتجات السياحية ذ.م.م. (الكويت)	%50	%50

في سنوات سابقة، قررت إدارة المجموعة تسجيل انخفاض بكمال قيمة الاستثمار في شركة إسكان العالمية للتطوير العقاري حيث ان الشركة الزميلة تحت التصفية ومن غير المتوقع استرداد قيمة الاستثمار.

في سنوات سابقة، أجرت المجموعة اختبار انخفاض القيمة لشركة الأتلة نتيجة لحالة من عدم التأكد وعدم مقدرة الشركة الزميلة على تطوير بعض المشروعات التي تمثل الغرض الرئيسي لإنشائها. وبالتالي تم تخفيض كامل رصيد الاستثمار في السنوات السابقة.

14- عقود الإيجار

فيما يلي الحركة المتعلقة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار خلال السنة:

2025	2024	موجودات حق الاستخدام
6,985,371	7,396,033	كما في 1 سبتمبر
233,001	233,438	إضافات
(646,444)	(643,838)	مصروف الاستهلاك
45	(262)	فروق ترجمة عملات أجنبية
6,571,973	6,985,371	كما في 31 أغسطس
2025	2024	التزامات عقود الإيجار
7,549,402	7,956,458	كما في 1 سبتمبر
233,001	233,438	إضافات
262,739	118,056	تكاليف تمويل
(758,342)	(757,965)	المدفوع خلال السنة
376	(585)	فروق ترجمة عملات أجنبية
7,287,176	7,549,402	كما في 31 أغسطس

قامت المجموعة بتسجيل مصاريف إيجار (ضمن المصروفات العمومية والإدارية) عن عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 11,497 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 11,545 دينار كويتي).

قامت المجموعة بالاعتراف بتكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار بمبلغ 262,739 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 118,056 دينار كويتي) ضمن بند تكاليف التمويل في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار على النحو التالي:

2025	2024	الجزء المتداول
503,914	668,012	الجزء غير المتداول
6,783,262	6,881,390	
7,287,176	7,549,402	

شركة يونيكاب للاستثمار والتطوير ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
نواة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للمدة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالتبيل الكويتي، ما لم يذكر غير ذلك"

15- ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال تحت التنفيذ	سيارات	أثاث وتراكيبات	مبنى على أرض مستأجرة**	مبنى وأرض ملك*	التكلفة
23,460,210	77,007	55,538	2,559,803	10,104,306	10,663,556	في 1 سبتمبر 2024
52,178	45,600	-	6,578	-	-	إضافات
212	-	26	186	-	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
23,512,600	122,607	55,564	2,566,567	10,104,306	10,663,556	في 31 أغسطس 2025
6,912,039	-	25,007	2,397,726	4,489,306	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة المتراكم
534,563	-	6,311	51,918	476,334	-	في 1 سبتمبر 2024
(597,334)	-	-	-	(597,334)	-	الحمل على السنة
181	-	10	171	-	-	عكس خسارة انخفاض القيمة
6,849,449	-	31,328	2,449,815	4,368,306	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
						في 31 أغسطس 2025
16,663,151	122,607	24,236	116,752	5,736,000	10,663,556	صافي القيمة الدفترية
16,548,171	77,007	30,531	162,077	5,615,000	10,663,556	في 31 أغسطس 2025
						في 31 أغسطس 2024

* ان المبنى والأرض المالك من هوية كضمان مقابل من أبحاث دائنة حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

** ان المبنى مقام على أرض مستأجرة بموجب عقد استئجار لمدة 20 سنة تنتهي في تاريخ 30 سبتمبر 2036.

قامت المجموعة بتقييم المباني والأرض من قبل مقيمين عقاريين (أحدهما بنك) لغاية التحقق من الانخفاض في القيمة مما نتج عنه عكس جزء من خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً بمبلغ 597,334 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 178,596 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

16- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
73,965	78,406	ذمم دائنة تجارية
6,390,123	6,702,875	مخصص قضايا ومطلوبات محتملة
1,004,969	1,057,052	مكافأة نهاية الخدمة
765,185	942,431	إيرادات مقبوضة مقدما
84,097	77,915	مخصص إجازات
2,379,136	2,689,343	أرصدة دائنة أخرى
10,697,475	11,548,022	

17- مبيعات دائنة

يتمثل هذا البند في تسهيلات مصرفية ممنوحة للشركة الأم بموجب عقد مؤرخ في 19 مارس 2024 بحد أقصى 21,250,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 21,250,000 دينار كويتي) بمعدل عائد يتراوح من 1% إلى 1.25% سنوياً 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 مزاولة سلع دوار) وذلك على النحو التالي:

- حد مزاولة سلع بمبلغ 14,750,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 14,750,000 دينار كويتي). بلغ رصيد هذا الحد كما في 31 أغسطس 2025 مبلغ 14,552,935 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 14,669,237 دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مزاولة سلع بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. لم يتم استخدام أي مبالغ من هذا الحد كما في 31 أغسطس 2025.
- كما تتضمن التسهيلات حد مزاولة سلع دوار بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي على أن تسدد بحد أقصى 6 شهور. بلغ رصيد هذا الحد كما في 31 أغسطس 2025 لا شيء دينار كويتي (31 أغسطس 2024: مبلغ 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).

18- دائنو إجارة

حصلت إحدى الشركات التابعة على تمويل إجارة من بنك محلي لتمويل شراء عقار للمتاجرة (إيضاح 9) بمعدل ربح 1% (31 أغسطس 2024: 1%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

2024	2025	
528,568	507,738	المبلغ الإجمالي
(4,368)	(4,506)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
524,200	503,232	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

19- سندات

2024	2025	
2,645,613	2,645,613	سندات بمعدلات ثابتة
477,000	477,000	سندات بمعدلات متغيرة
3,122,613	3,122,613	

في 20 يوليو 2005، أصدرت المجموعة سندات في شريحتين كما يلي:

– تحمل الشريحة الأولى بمبلغ 2,645,613 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 2,645,613 دينار كويتي) معدل فائدة بنسبة 2%.

– تحمل الشريحة الثانية بمبلغ 477,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 477,000 دينار كويتي) معدل فائدة يعادل معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة بلغت الفائدة الفعلية على السندات المسجلة ضمن تكاليف التمويل 72,106 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 74,856 دينار كويتي).

بتاريخ 19 أكتوبر 2024 تم اجتماع الهيئة الموحدة لحملة السندات وتم الموافقة على تمديد أجل استحقاق السندات لتصبح 20 أكتوبر 2026.

تتضمن السندات المصدرة سندات بمبلغ 1,735,413 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 1,735,413 دينار كويتي) محتفظ بها لدى طرف ذو صلة (إيضاح 24).

20- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً 23,959,684 دينار كويتي موزعاً على 239,596,843 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.

2024	2025	
239,596,843	239,596,843	رأس مال مصرح به (أسهم)
23,959,684	23,959,684	قيمة رأس مال مصرح به (دينار كويتي)

21- أسهم الخزينة

2024	2025	
14,090,611	8,946,690	عدد أسهم الخزينة
5.88%	3.73%	نسبة أسهم الخزينة للأسهم المصدرة
459,886	292,000	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
2,846,303	3,220,808	القيمة السوقية (دينار كويتي)

22- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العامة إذا زاد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم الاقتطاع إلى الاحتياطي القانوني بسبب الخسائر المتراكمة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

23- احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، تقتطع نسبة مئوية من صافي ربح السنة يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة، ويجوز وقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم الاقتطاع إلى الاحتياطي الاختياري بسبب الخسائر المتراكمة.

24- 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. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس 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:

2024	2025	بيان المركز المالي المجموع
150,000	–	دفعات مقدمة (إيضاح 7)
121,335	303,778	قروض وسلفيات (إيضاح 8)
1,735,413	1,735,413	سندات (إيضاح 19)

2024	2025	بيان الربح أو الخسارة المجموع
384,935	434,311	تكلفة خدمات تعليمية
45,381	60,909	صافي الإيرادات من عقارات – مصاريف صيانة
270,000	451,647	مصروفات عمومية وإدارية

2024	2025	مزاي أعضاء الإدارة العليا
454,267	375,194	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
54,913	53,365	بدلات حضور
12,937	27,372	مكافأة نهاية الخدمة

25- إيرادات خدمات تعليمية

2024	2025	رسوم دراسية
6,528,624	7,072,048	إيرادات دراسية أخرى
800,431	1,032,581	
7,329,055	8,104,629	

تمثل الإيرادات الأخرى إيرادات بيع الكتب وإيرادات زِي موحد وأخرى.

2024	2025	الأسواق الجغرافية
7,329,055	8,104,629	دولة الكويت

2024	2025	توقيت الاعتراف بالإيرادات
6,528,624	7,072,048	خدمات محولة على مدار الوقت
800,431	1,032,581	خدمات محولة في وقت معين
7,329,055	8,104,629	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-26 صافي الإيرادات من موجودات مالية

2024	2025	
(41,800)	424,661	ربح/(خسارة) محققة من موجودات مالية
248,799	188,247	إيرادات فوائد
—	317,317	إيرادات توزيعات
—	878,271	أرباح غير محققة من تقييم موجودات مالية
206,999	1,808,496	

-27 صافي الإيرادات من عقارات

2024	2025	
369,979	365,348	صافي إيرادات التأجير
121,031	—	ربح بيع عقارات استثمارية
69,000	26,000	رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
—	(7,984)	خسارة تقييم عقارات استثمارية
560,010	383,364	

-28 مصروفات عمومية وإدارية

2024	2025	
1,042,468	1,005,726	تكاليف موظفين
249,645	712,708	اتعاب مهنية
513,894	934,519	مصروفات أخرى
1,806,007	2,652,953	

-29 ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخفضة)

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم عن طريق قسمة صافي ربح/(خسارة) السنة الخاصة بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). إن ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة متطابقة لعدم وجود أدوات مخففة قائمة.

2024	2025	
(3,125,572)	1,195,484	صافي ربح/(خسارة) السنة
239,596,843	239,596,843	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة القائمة (سهم)
(14,643,609)	(13,389,588)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة (سهم)
224,953,234	226,207,255	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(13.89)	5.28	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخفضة) (فلس)

-30 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.

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

وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-31- اقتراحات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 نوفمبر 2025 الموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2025 ما يلي:

- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المنتهية في 31 أغسطس 2025.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 أغسطس 2025.

إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

-32- 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 والتنفيذ على مبالغ لدى الغير ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى وموجودات 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، ومازالت القضية متداولة أمام محكمة التمييز حتى تاريخ التقرير. قامت إدارة المجموعة بتسجيل المخصص اللازم مقابل هذه القضية.

ب) بتاريخ 29 نوفمبر 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد باعته 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 بالزام 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 بالصفافي بمبلغ 215,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024 ضمن بند صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى. 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 باعته 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 للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024 ضمن بند صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى.

-33- أحداث لاحقة

بتاريخ 23 نوفمبر 2025 صدر حكم أول درجة بالزام الشركة الأم بصفتها القائم بأعمال تصفية صندوق ملكية خاصة بأن تؤدي لوزارة المالية مبلغ 2,407,264 دينار كويتي قيمة ضريبة مستحقة وغرامات تأخيرية عن السداد حتى 14 أغسطس 2024 بالإضافة إلى غرامة تأخير بنسبة 1% من إجمالي الضريبة المستحقة من تاريخ 15 أغسطس 2024 وحتى تمام السداد. ترى إدارة المجموعة أنه لا يوجد أثر مالي حالياً حيث إن الحكم صادر عن محكمة أول درجة وسيتم الطعن عليه بالاستئناف.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

34- التزامات محتملة

كما في 31 أغسطس 2025 يوجد على المجموعة التزامات محتملة تتمثل في خطابات ضمان بمبلغ 450,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2024: 496,600 دينار كويتي).

35- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة واقتطاع المبلغ المحول الى الاحتياطي القانوني للسنة. إلا أنه لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة الحالية نظراً لوجود خسائر متراكمة.

36- 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:

31 أغسطس 2025					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	المجموع	
6,331,368	8,708,285	19,908,185	25,118,328	60,066,166	إجمالي الموجودات
6,587,020	—	14,455,184	15,971,773	37,013,977	إجمالي المطلوبات
185,717	1,620,249	436,829	8,724,455	10,967,250	إيرادات القطاع
(1,122,352)	(482,648)	(60,866)	(5,472,081)	(7,137,947)	مصرفات القطاع
(936,635)	1,137,601	375,963	3,252,374	3,829,303	نتائج القطاع
				(2,667,320)	مصرفات غير موزعة
				90,019	إيرادات غير موزعة
				1,252,002	صافي ربح السنة
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
155,250	51,750	617,524	7,329,055	8,153,579	إيرادات القطاع
(2,363,212)	(1,362,334)	(450,643)	(5,841,442)	(10,017,631)	مصرفات القطاع
(2,207,962)	(1,310,584)	166,881	1,487,613	(1,864,052)	نتائج القطاع
				(1,806,007)	مصرفات غير موزعة
				528,008	إيرادات غير موزعة
				(3,142,051)	صافي خسارة السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

37- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أ. الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع وتتمثل في نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وقروض وسلفيات وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وداننون وأرصدة دائنة أخرى ومراجحات دائنة وداننو إجارة والتزامات عقود إيجار وسندات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجمع

وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع.

الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

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 تمتد إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 أغسطس 2025				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	412,822	-	412,822	عقارات استثمارية
7,471,487	-	-	7,471,487	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	619,164	619,164	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,471,487	412,822	619,164	8,503,473	الإجمالي
31 أغسطس 2024				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	420,140	-	420,140	عقارات استثمارية
-	420,140	-	420,140	الإجمالي

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

يتم التوصل إلى القيم العادلة للاستثمارات في أسهم عن طريق أسعار السوق المسعرة والنماذج الأخرى، حسب الاقتضاء.

تتضمن أساليب التقييم معلومات سوقية ملحوظة تتعلق بالشركات المماثلة وصافي قيمة الأصل. إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في أساليب التقييم تتضمن بشكل رئيسي مضاعفات السوق مثل نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ونسبة السعر إلى الأرباح. إن المدخلات غير الملحوظة الأكثر أهمية المستخدمة هي خصم انعدام السيولة في المستوى 3 من التسلسل الهرمي.

يتم تقدير القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية الأخرى المسجلة بالتكلفة المطفأة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مجموعة من افتراضات المعلومات المناسبة في ظل الظروف المعنية. ولا تختلف القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة بشكل كبير عن قيمها العادلة.

عقارات استثمارية

تم إجراء تقييم العقارات من قبل خبراء تقييم ذوي مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم الخبرة. تم تصنيف التقييمات على المستويات أعلاه بناء على الطريقة المستخدمة للوصول إلى القيمة العادلة، وتعكس هذه التقييمات ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة كما تم استخدام طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق، تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي يتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير المتولدة سنوياً من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق يتم تقدير القيمة العادلة بناء على المعاملات المقارنة.

ب. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

تقوم الإدارة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات مكتوبة تغطي مناطق معينة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر الائتمان وكذلك استثمار الفوائض المالية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

• مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد والنقد المعادل، والمدينون وقروض وسلفيات. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. تم عرض المدينون وقروض وسلفيات بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون وقروض وسلفيات تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

وترى إدارة المجموعة أن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان هو كما يلي:

2024	2025	
9,437,924	5,299,799	نقد ونقد معادل
2,100,263	1,883,204	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
998,824	1,031,569	قروض وسلفيات
12,537,011	8,214,572	

يمكن تحليل موجودات المجموعة التي تتعرض لمخاطر الائتمان حسب المناطق الجغرافية كما يلي:

2024	2025	
9,363,648	5,190,430	الكويت
3,173,363	3,024,142	عمان
12,537,011	8,214,572	

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات:

2025			
من 1 - 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
14,436,633	116,302	-	مراجعات دائنة
482,232	21,000	-	دائنو إجارة
6,783,262	64,756	439,158	التزامات عقود الإيجار
9,946,798	1,020,837	580,387	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,122,613	-	-	سندات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2024			
من 1 - 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
14,669,237	-	-	مرايحات دائنة
503,200	21,000	-	دائنو إجارة
6,881,390	501,009	167,003	التزامات عقود الإيجار
9,378,376	828,864	490,235	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,122,613	-	-	سندات

• مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملة أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للشركة الأم. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

حاليا لا تتعرض المجموعة جوهرياً لمخاطر العملات الأجنبية. ومعظم أرصدة المجموعة تقاس بالدينار الكويتي والريال العماني والتي لا تتعرض لتقلبات في الأسعار

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية. تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية غير المرغوب فيها.

بافتراض أن أسعار الفائدة السوقية تقلبت بمعدل $(\pm) 100$ نقطة أساس (31 أغسطس 2024: $(\pm) 100$ نقطة أساس) فإن الأثر على بيان الربح أو الخسارة المجمع للمجموعة، مع ثبات باقي العوامل الأخرى، بمبلغ $(\pm) 150,562$ دينار كويتي (31 أغسطس 2024: $(\pm) 151,934$ دينار كويتي).

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق استثمار الفوائض النقدية باستثمارات ذات مخاطر منخفضة وتنويع الاستثمارات حيثما أمكنها من ذلك. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة على أساس دوري، كما يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في الأسهم.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

38- تحليل استحقاق الموجودات

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات:

2025			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
5,299,799	-	5,299,799	نقد ونقد معادل
1,883,204	457,406	1,425,798	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,031,569	280,670	750,899	قروض وسلف
11,702,363	-	11,702,363	عقارات للمتاجرة
617,634	-	617,634	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
412,822	412,822	-	عقارات استثمارية
7,471,487	-	7,471,487	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
619,164	619,164	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,571,973	6,571,973	-	موجودات حق استخدام
16,663,151	16,663,151	-	ممتلكات ومعدات
60,066,166	25,005,186	35,060,980	

2024			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
9,437,924	-	9,437,924	نقد ونقد معادل
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	

39- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان المجموعة القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وتماشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجموع مخصصاً منها النقد ونقد معادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

ان نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2024	2025	
15,193,437	15,056,167	إجمالي المديونية
(9,437,924)	(5,299,799)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
5,755,513	9,756,368	صافي الديون
19,972,774	23,052,188	إجمالي حقوق الملكية
25,728,287	32,808,556	إجمالي حقوق الملكية المعدلة
%22	%30	نسبة المديونية

Unicap Investment and Finance Company
K.S.C.P
and its subsidiaries
State of Kuwait
Consolidated Financial Statements
August 31, 2025
with
Independent Auditor's Report

Unicap Investment and Finance Company

K.S.C.P

and its subsidiaries

State of Kuwait

Consolidated Financial Statements

August 31, 2025

with

Independent Auditor's Report

Contents

Independent Auditor's Report

Exhibit

Consolidated statement of financial position
Consolidated statement of profit or loss
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Consolidated statement of changes in equity
Consolidated statement of cash flows

A
B
C
D
E

Notes to the consolidated financial statement

Page
1 – 38

Independent Auditor's Report

The Shareholders

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

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P (the "Parent Company") and its subsidiaries (together referred to as "the Group") which comprise the consolidated statement of financial position as of August 31, 2025 and the consolidated statement of profit or loss, the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated statement of cash flows for the year then ended and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of August 31, 2025 and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis of Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. In addition, we have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report for each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We determined the Key Audit matters as follows:

Impairment of loans and advances

The recognition of credit losses on customers' loans and advances ("Financing facilities") represent the higher of Expected Credit Loss ("ECL") within International Financial Reporting Standard 9: Financial Instruments ("IFRS 9"), determined in accordance with Central Bank of Kuwait (the "CBK") guidelines, and the provision required by the CBK rules on classification of credit facilities and calculation of their provision ("the CBK rules"), which is higher.

Key Audit Matters (continued)

Impairment of loans and advances (continued)

Recognition of ECL under IFRS 9, according to CBK guidelines, is a new and complex accounting policy, which requires considerable judgement in its implementation. ECL is dependent on management's judgement in assessing significant increase in credit risk and classification of financing facilities into various classes, determining when a default has occurred, development of models for assessing the probability of default of customers and estimating cash flows from recovery procedures or recovery of guarantees. Recognition of specific provision on impaired facility under the CBK instructions is based on the rules prescribed by the CBK on the minimum provision to be recognized together with any additional provision to be recognized based on management estimate of expected cash flows related to those credit facility.

Due to the significance of credit facilities and the impact related to estimation uncertainty and judgement on the impairment calculation, this was considered as a key audit matter.

Our audit procedures included assessing controls and relevant regulations used by the management in determining the adequacy of credit losses.

With respect to the ECL based on IFRS 9, determined in accordance with CBK guidelines, we have selected samples from financing facilities outstanding as at the reporting date and checked the appropriateness of the Group's determination of significant increase in credit risk and the resultant basis for classification of the financing facilities into various stages. For a sample of credit facilities, we have checked the appropriateness of the Group's staging criteria, Exposure at Default ("EAD") Probability of Default ("PD") and Loss Given Default ("LGD"). We have also checked the consistency of various inputs and assumptions used by the Group's management to determine ECL.

Further, for CBK provision requirements, we have assessed the criteria for determining whether there is a requirement to calculate any credit loss in accordance with the related regulations and, if required, it has been computed accordingly. For the samples selected, we have verified whether all impairment events have been identified by the Group's management and checked the resultant provision calculations.

Fair value of properties

Properties represent a significant part of the total assets, with a total carrying value of KD 36,307,741 which were evaluated either to record it in fair value or to an impairment loss study. And the properties represent investment properties, properties held for trading, Property under development and land and building within property and equipment.

The valuation of properties is important to our audit as it represent a significant judgment area and an important part of the total assets of the Group. The valuation of properties is highly dependent on estimates. We therefore identified the valuation of properties as a significant risk. The Group's policy is to revalue properties at least once a year. These valuations are amongst others based on assumptions, such as estimated market knowledge, developers' risk and historical transactions and revenue capitalization. In estimating the fair value of properties, valuers had used the valuation techniques such as sales comparison. We reviewed the valuation reports from the licensed valuers and their independence. We further focused on the adequacy of the disclosures on the valuation of properties.

Other Information

The Management is responsible for the other information. The other information comprises the board of directors' report obtained before the date of this auditor's report. The other information does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements
(continued)

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the management and those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, in our opinion, proper books of account have been kept by the Parent Company, physical count was conducted in accordance with recognized practice and the consolidated financial statements together with the financial contents of the report of the Board of Directors are in accordance therewith. We obtained the information and explanations that we required for the purpose of our audit and the consolidated financial statements incorporate the information that is required by the 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. According to the information available to us, no violations have occurred during the year ended August 31, 2025 of the Companies' Law no. 1 of year 2016 and related Executive Regulations, as amended, the Law no. 32 of 1968 as amended concerning currency, the Central Bank of Kuwait and the organization of banking business, and its regulation, the Law no. 7 of year 2010 concerning the establishment of the Capital Market Authority, its by laws, and relative instructions or of the Parent Company's memorandum and articles of association, as amended, that might have had a material effect on the Group's business or its consolidated financial position.



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

November 27, 2025
State of Kuwait

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

Consolidated statement of financial position as of August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Note	2025	2024
Assets			
Cash and cash equivalent	6	5,299,799	9,437,924
Receivables and other debit balances	7	1,883,204	2,100,263
Loans and advances	8	1,031,569	998,824
Properties held for trading	9	11,702,363	11,675,555
Inventory		617,634	576,453
Property under development	10	7,793,000	7,793,000
Investment properties	11	412,822	420,140
Financial assets at fair value through profit or loss	12	7,471,487	—
Financial assets at fair value through other comprehensive income		619,164	—
Right-of-use assets	14	6,571,973	6,985,371
Properties and equipment	15	16,663,151	16,548,171
Total assets		60,066,166	56,535,701
Equity and liabilities			
Liabilities			
Payables and other credit balances	16	11,548,022	10,697,475
Murabaha payable	17	14,552,935	14,669,237
Ijara payable	18	503,232	524,200
Lease liabilities	14	7,287,176	7,549,402
Bonds	19	3,122,613	3,122,613
Total liabilities		37,013,978	36,562,927
Equity			
Share capital	20	23,959,684	23,959,684
Treasury shares	21	(292,000)	(459,886)
Statutory reserve	22	411,866	411,866
Voluntary reserve	23	411,866	411,866
Treasury shares reserve		1,803,814	231,068
Foreign currency translation reserve		101,511	102,265
Accumulated fair value reserve		(1,752,107)	(1,800,000)
Share based payments reserve		518,100	518,100
Other reserve		641,002	641,002
Accumulated losses		(7,285,113)	(8,480,597)
Total equity attributable to the owners of the Parent Company		18,518,623	15,535,368
Non-controlling interests	5	4,533,565	4,437,406
Total equity		23,052,188	19,972,774
Total equity and liabilities		60,066,166	56,535,701

Saleh A.A Al Saleh
Vice Chairman

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

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

Consolidated statement of profit or loss for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Note	2025	2024
Revenue from educational services	25	8,104,629	7,329,055
Cost of educational services		(4,398,329)	(4,537,276)
Gross profit from educational services		3,706,300	2,791,779
Net income from financial assets	26	1,808,496	206,999
Net income from properties	27	383,364	560,010
Provision for impairment of projects in progress		–	(146,737)
Write-off projects in progress		–	(60,318)
Reversal of impairment of properties and equipment	15	597,334	178,596
Net allowance for expected credit losses	8 & 7	17,258	(396,750)
Net provision for legal cases and others		(350,000)	(2,782,558)
Liabilities no longer required		–	365,749
Other income		90,019	42,259
Depreciation		(1,181,007)	(1,164,594)
General and administrative expenses	28	(2,652,953)	(1,806,007)
Finance charges		(1,122,352)	(930,479)
Net profit/(loss) before deductions		1,296,459	(3,142,051)
National Labour Support Tax		(31,755)	–
Zakat		(12,702)	–
Net profit/(loss) for the year		1,252,002	(3,142,051)
Attributable to:			
Owners of the Parent Company		1,195,484	(3,125,572)
Non-controlling interests	5	56,518	(16,479)
		1,252,002	(3,142,051)
Earnings/(loss) per share attributable to the owners of the Parent Company basic and diluted/ (fils)	29	5.28	(13.89)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

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

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Net profit/(loss) for the year	1,252,002	(3,142,051)
Other comprehensive income/(loss)		
<i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>		
Changes in fair value of financial assets at FVTOCI	87,174	—
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>		
Foreign currency translation differences	(394)	(13,368)
Total other comprehensive income/(loss) for the year	<u>86,780</u>	<u>(13,368)</u>
Total comprehensive income/(loss) for the year	<u>1,338,782</u>	<u>(3,155,419)</u>
Attributable to:		
Owners of the Parent Company	1,242,623	(3,130,842)
Non-controlling interests	96,159	(24,577)
	<u>1,338,782</u>	<u>(3,155,419)</u>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

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

Consolidated statement of changes in equity for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Share capital	Treasury shares	Statutory reserve	Voluntary reserve	Treasury shares reserve	Foreign currency translation reserve	Accumulated fair value reserve	Share based payments reserve	Other reserve	Accumulated loss	Total equity attributable to shareholders 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 loss for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	(5,270)	-	-	-	(3,125,572)	(3,125,572)	(16,479)	(3,142,051)
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	-	-	(5,270)	-	-	-	-	(3,125,572)	(8,098)	(13,368)
Sale of treasury shares	-	1,575,403	-	-	(1,470,772)	(5,270)	-	-	-	(3,125,572)	(3,130,842)	(24,577)	(3,155,419)
Balance at August 31, 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
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 year	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,195,484	1,195,484	56,518	1,252,002
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	(754)	47,893	-	-	-	47,139	39,641	86,780
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	(754)	47,893	-	-	1,195,484	1,242,623	96,159	1,338,782
Sale of treasury shares	-	167,886	-	-	1,572,746	-	-	-	-	-	1,740,632	-	1,740,632
Balance at August 31, 2025	23,959,684	(292,000)	411,866	411,866	1,803,814	101,511	(1,752,107)	518,100	641,002	(7,285,113)	18,518,623	4,533,565	23,052,188

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

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

Consolidated statement of cash flows for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	2025	2024
Operating activities		
Net profit/(loss) for the year	1,252,002	(3,142,051)
Adjustments:		
Depreciations	1,181,007	1,164,594
Provision for end of service benefits	152,935	244,270
Net allowance for expected credit loss	(17,258)	396,750
Net income from financial assets	(1,808,497)	(206,999)
Net income from properties	(18,016)	(190,031)
Net provision for legal cases and others	350,000	2,782,558
Provision for impairment of projects in progress	–	146,737
Write-off projects in progress	–	60,318
Reversal of impairment of properties and equipment	(597,334)	(178,596)
Liabilities no longer required	–	(365,749)
Finance charges	1,122,352	930,479
Operating profit before changes in working capital items	1,617,191	1,642,280
Receivables and other debit balances	237,817	466,389
Loans and advances	(35,274)	(118,720)
Inventory	(41,181)	41,649
Payables and other credit balances	448,464	(1,126,895)
Cash from operating activities	2,227,017	904,703
End of service benefits paid	(100,852)	(90,301)
Net cash from operating activities	2,126,165	814,402
Investing activities		
Purchase of properties and equipment	(52,178)	(56,143)
Proceeds from sale of investment property	–	3,800,000
Paid for purchase financial assets at fair value through profit or loss	(11,292,782)	–
Proceeds from sale financial assets at fair value through profit or loss	5,124,227	149,092
Deposits at banks	–	2,600,000
Paid for purchase financial assets at fair value through other comprehensive income	(531,990)	–
Interest income received	188,246	248,799
Dividends received	316,819	–
Net cash (used in)/from investing activities	(6,247,658)	6,741,748
Financing activities		
Murabaha payable	(116,302)	(400,000)
Ijara payable	(20,968)	(22,200)
Paid for lease liabilities	(495,603)	(639,909)
Proceeds from sale of treasury shares	1,740,632	104,631
Finance charges paid	(1,122,352)	(938,640)
Net cash used in financing activities	(14,593)	(1,896,118)
Foreign currency translation differences	(2,039)	(12,177)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	(4,138,125)	5,647,855
Cash and cash equivalents at beginning of the year	9,437,924	3,790,069
Cash and cash equivalents at end of the year (note 6)	5,299,799	9,437,924
Non-cash transactions eliminated from consolidated statement of cash flows		
Inventory	–	(44,876)
Receivables and other debit balances	–	44,876
Investment property	–	(716,400)
Payables and other credit balances	–	716,400
	–	–

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

1- Corporate information and activities

Unicap Investment and Finance Company – Kuwaiti Public Shareholding Company – (“the Parent Company”) was incorporated in the state of Kuwait in accordance with memorandum of association authenticated under no. 720 Volume 1 dated February 12, 2002 and amendments.

The Parent Company is a public shareholding company incorporated and domiciled in Kuwait and whose 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 Sharq – Omar Bin Al-Khattab Street – Kuwait Business Tower (KBT) – 10th Floor – State of Kuwait.

The Consolidated financial statement for the financial year ended August 31, 2024 includes the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries (note 4) (together referred to as “the Group”).

The consolidated financial statements of the Group were authorized for issue in accordance with Board of Directors meeting held on November 27, 2025 subject to the approval of the general assembly of the shareholders, which has the power to amend these consolidated financial statements after issuance.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

2- Applications of new, amendments and improvements to standards

2/1) Amendments and improvements to standards that are effective for the current year:

- The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the Group's annual financial statements for the year ended August 31, 2024, except for the adoption of amendments and improvement standards that become effective from January 1, 2024.
- The Group's financial risk management objectives and policies are consistent with those disclosed in the financial statements for the year ended August 31, 2024.
- The following amendments to **existing** standards have been applied by the Group in preparation of these consolidated financial statements. The adoption of the below amendments to standards do not have significant impact on previously reported net profit (loss) or equity of the Group.

Effective date	Description
January 1, 2024	• Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1) • Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16) • Disclosures: Amendments to IAS 7 and IFRS 7 _ Supplier Finance Arrangements • Non-current Liabilities with Covenants (Amendments to IAS 1)

2/2) Standards and amendments to standards issued but not yet effective:

- The standards and amendments to standards that are issued, but not yet effective, up to the date of issuance of the Group's financial statements are disclosed below.
- The Group is currently evaluating the impact of these new standards, amendments and interpretations.
- The Group intends to adopt these standards and amendments to standards, if applicable, when they become effective.

Effective date	Description
January 1, 2025	• Lack of Exchangeability – (Amendments to IAS 21)
January 1, 2026	• Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – Amendments to IFRS 9 Financial Instruments and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures
January 1, 2027	• IFRS 18 : Presentation and Disclosure in Financial Statements • IFRS 19 : Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures
Deferred indefinitely	• Sale or Contribution of assets between an investor and its associate or joint venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

3- Significant accounting policies

3/1) Basis of preparation

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRSs) issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and the interpretations issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) and the requirement of Companies Law in Kuwait, and in accordance with the regulations for financial services institutions as issued by the Central Bank of Kuwait ("CBK") in the State of Kuwait. These regulations require expected credit loss ("ECL") to be measured at the higher of the ECL on credit facilities computed under IFRS 9 according to the CBK guidelines or the provisions as required by CBK instructions and its consequent impact on related disclosures.

3/2) Accounting convention

- These consolidated financial statements are prepared under the historical cost convention, adjusted through the revaluation of some assets according to fair value as explained in detail in the following accounting policies and disclosures.
- The consolidated financial statements are presented in Kuwaiti Dinar.

3/3) Basis of consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries (together referred to "the Group") refer to note no. 4.

Subsidiaries are those enterprises controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the power, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of an enterprise so as to obtain benefits from its activities.

The control is maintained by the Parent Company when:

- Exercise power over the investee;
- Exposure to variable returns or obtains rights from involvement with the investee; and
- Ability to use its power to affect the investee returns.

When the Parent Company does not has majority voting rights in the investee, the Parent Company takes into consideration facts and other factors in assessing the control, which include:

- Contractual arrangement between the Parent Company and other vote holders of the investee;
- Rights arising from other contractual arrangements;
- The Parent Company's voting rights;
- Other potential voting rights.

The consolidated financial statement includes the financial statements of subsidiaries acquired or disposed from the date the control effectively commences until the date that control effectively ceases. All inter-Group balances and transactions, including unrealized profits or losses arising from inter-Group transactions, are fully eliminated. Consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for similar transactions and other events which accrue in similar conditions.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries is identified separately from the Group's equity therein. Non-controlling interests consists of the interest at the date of the original business combination and the non-controlling interest share of changes in equity since the date of the combination. Profits and losses attributed to the owners of the Parent Company and to the non-controlling interests in the ratio of their respective shareholdings even if that resulted in the non-controlling interests having a deficit balance.

When ownership of a subsidiary changes without loss of control, the transaction is accounted for within equity. However, when control is lost as a result of change in ownership, then:

- Derecognize the assets and liabilities of the subsidiary reported in statement of financial position (including goodwill);
- Recognize any remaining investment of the subsidiary at fair value at date of loss of control;
- Derecognize non-controlling interests;
- Recognize the profit or loss resulting from the loss of control in the statement of profit or loss.

3/4) Business combinations and goodwill

Acquisitions of subsidiaries and businesses are accounted for using the purchase method. The cost of the business combination is measured as the aggregate of the fair values (at the date of exchange) of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Parent Company in exchange for control of the acquiree, plus any costs directly attributable to the business combination. The acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities that meet the conditions for recognition under IFRS 3 "Business Combinations" are recognized at their fair values at the acquisition date.

Goodwill arising on acquisition is recognized as an asset and initially measured at cost, being the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities recognized. If, after reassessment, the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceeds the cost of the business combination, the excess is recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss.

In a business combination achieved in stages, the Group re-measures the previously held equity interest in the acquiree at fair value at acquisition-date and recognizes the resulting gain or loss, if any, in statement of profit or loss. Amounts previously recognized in other comprehensive income from the interest in the acquiree prior to acquisition date are reclassified to statement of profit or loss as would be required if the Group had disposed of the previously held equity interest.

3/5) Recognition, initial measurement and derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets and financial liabilities are recognized when the Group becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument and are measured initially at fair value adjusted by directly attributable transactions costs, except for those carried at fair value through profit or loss which are measured initially at fair value. Subsequent measurement of financial assets and financial liabilities are described below.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

A financial asset (or, where applicable a part of financial asset or part of group of similar financial assets) is derecognized when:

- Rights to receive cash flows from the assets have expired; or
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party and either
 - (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset; or
 - (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all risks and rewards of the asset but has transferred control of the asset.

If the Group has either of the above conditions but has retained control, a new asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in consolidated statement of profit or loss.

3/6) Financial instruments

▪ **Classification of financial assets**

The classification is based on both:

- The entity's business model for managing the financial asset and
- The contractual cash flow characteristics of the financial asset.

For the purpose of subsequent measurement, financial assets are classified into the following categories upon initial recognition:

- Financial assets at amortized cost
- Financial assets at fair value through Other Comprehensive Income (FVTOCI)
- Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL)

At initial recognition, the Group may irrevocably designate a financial asset as measured at FVTPL that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVTOCI, if doing so eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (accounting mismatch) that would otherwise arise.

At initial recognition, the Group may make an irrevocable election to present in other comprehensive income subsequent changes in fair value of an equity instrument that is measured at FVTPL, if certain criteria are met.

▪ **Subsequent measurement of financial assets**

• **Financial assets at amortized cost**

Financial assets are measured at amortized cost if the assets meet the following conditions (and are not designated as FVTPL):

- They are held within a business model whose objective is to hold the financial assets and collect its contractual cash flows and
- The contractual terms of the financial assets give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

After initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest rate method, less allowance for impairment. Discounting is omitted where the effect of discounting is immaterial.

Gains or losses recognized on other comprehensive income will be recycled through the consolidated statement of profit or loss upon derecognition of the asset (except for investments in equity instruments at fair value through other comprehensive income).

The following financial assets are classified within this category:

- ❖ **Cash and cash equivalents**
 Cash and cash equivalents for the purpose of preparing statement of cash flow comprise cash on hand, balances with banks, and bank short term deposits maturing within a period not exceeding three months from the date of deposit.
- ❖ **Term deposits**
 Represents amounts deposited at banks and tied up for a contractual period that is due in a period exceeding 3 months.
- ❖ **Receivables**
 These are non-derivative financial assets with fixed or determinable amounts to be collected that are not quoted in an active market. They arise when the Group provides goods and services directly to debtors with no intention of trading the receivables.
- ❖ **Due from related parties**
 These are non-derivative financial assets with fixed or determinable amounts to be collected from related parties. They arise when the Group provides goods, services or/and financial funding directly to the related parties.
- ❖ **Financial assets at amortized cost**
 Represents a debt instrument that meet the definition of a financial liability from the issuer's perspective and represents financial asset for the investee which is held for the collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and profit.

The Group shall directly reduce the gross carrying amount of a financial asset when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. A write-off constitutes a derecognition event.

- **Financial assets at FVTOCI**

At initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate an investment in equity instruments and debt instruments as financial assets at FVTOCI. Such designation is not permitted if the investment is held for trading or if it is contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit earning; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Investments in equity instruments and debt instruments measured at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs.

Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income under "fair value reserve". Dividends are recognized in the consolidated statement of profit or loss, except for dividends that constitute redemption of portion of the financial asset's cost which then will be recognized in other comprehensive income. Upon derecognition, the cumulative gain or loss is transferred to retained earnings within the consolidated statement of changes in equity. The equity instruments at FVTOCI are not subject to impairment test.

- **Financial assets at FVTPL**

Financial assets that do not meet the criteria for measurement at amortized cost or FVTOCI are categorized at fair value through profit and loss. Further, irrespective of business model financial assets whose contractual cash flows are not solely payments of principal and interest are accounted for at FVTPL.

All derivative financial instruments fall into this category, except for those designated and effective as hedging instruments. The category also contains investments in equity shares.

Assets in this category are measured at fair value with gains or losses recognised in consolidated statement of profit or loss. The fair values of financial assets in this category are determined by reference to active market transactions or using a valuation technique where no active market exists.

The Group classifies quoted and unquoted investments in equity instruments and funds as financial assets at FVTPL in the consolidated financial position.

- **Impairment of financial assets**

The adoption of IFRS 9 has significantly changed the calculation methodology of impairment loss from incurred loss model to be in accordance with Expected Credit Loss model ("ECL"). All financial assets are subject to ECL, except for financial assets at FVTPL.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Expected Credit Loss other than credit facilities ("ECL")

The measurement of ECL as follows:

- (1) 12-month ECL, consist of financial instruments that are determined to have a low credit risk at the reporting date. Accordingly, the ECL is calculated for the possible default events over a period of 12 months after the reporting date.
- (2) Lifetime ECL, consist of financial instruments financial instruments with a significant increase in credit risk since initial recognition with objective evidence of impairment. ECL is calculated for the possible default events over the lifetime of the financial instrument.

The ECL is calculated either on an individual or collective basis depending on the nature of the underlying portfolio of financial instruments and represents the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive. Then the ECL is discounted at the effective interest rate of the financial instrument.

The ECL on financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

The Group applied the simplified method on receivables and bank balances for the calculation of ECL.

The Group recognizes a loss allowance for ECL by reducing the allowance from the carrying value of the financial asset that is measured at amortized cost with a charge to consolidated statement of profit or loss. For financial asset measured at FVTOCI, the allowance is recognized in other comprehensive income without reducing the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

Expected credit loss for credit facilities

In accordance with the CBK regulations, expected credit loss ("ECL") on credit facilities is measured at the higher of the ECL on credit facilities computed under IFRS 9 according to the Central Bank of Kuwait ("CBK") guidelines or the provisions as required by CBK instructions. Whichever is higher.

Provisions for credit losses in accordance with CBK instructions

The CBK instructions require at a minimum general provision of 1% on all credit facilities net of certain restricted categories of collateral. The specific provisions are recorded based on the duration of the past due of the Credit Facility as below, net of eligible collaterals:

<u>Class</u>	<u>Delayed payment period</u>	<u>Specific provision</u>
Under observation class	A period up to 90 days	–
Substandard class	A period more than 90 less than 180 days	20%
Doubtful class	A period more than 180 less than 365 days	50%
Bad class	A period exceeding 365 days	100%

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

ECL provision under IFRS 9 according to the CBK guideline

The ECL provision is calculated against the credit losses expected to arise over the life of the asset (the Life Time Expected Credit Loss or LT ECL), unless there has been no significant increase in credit risk since origination, in which case, the allowance is based on the 12 months' Expected Credit Loss (12m ECL).

Life time ECL is ECL that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

The 12m ECL results from default events on credit facilities that are possible within the 12 months after the reporting date.

Both LT ECLs and 12m ECLs are calculated on either an individual basis or a collective basis, depending on the nature of the underlying portfolio of Credit Facilities.

The Group has established policy to perform an assessment, at the end of each reporting period, of whether a Credit Facilities' credit risk has increased significantly since initial recognition, by considering the change in the risk of default occurring over the remaining life of the Credit Facility.

The Group classifies its Credit Facilities into Stages as below:

Stage 1: 12-month ECL The Group measures loss allowances at an amount equal to 12-month ECL on financial assets where there has not been significant increase in credit risk since their initial recognition or on exposures that are determined to have a low credit risk at the reporting date. The Group considers a financial asset to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally recognized definition of 'investment grade'.

Stage 2: Lifetime ECL – not credit impaired The Group measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECL on financial assets where there has been a significant increase in credit risk since initial recognition but are not credit impaired.

Stage 3: Lifetime ECL – credit impaired The Group measures loss allowances at an amount equal to 100% of net exposure i.e., after deduction from the amount of exposure value of collaterals determined in accordance with CBK guideline.

3/7) Properties held for trading

Trading properties are held for short term purposes and are stated at the lower of cost and net realizable value determined on an individual basis. Cost comprises the purchase cost of real estate and other expenses incurred in order to complete the transaction. Net realizable value is based on estimated selling price in the ordinary course of the business, less any further costs necessary to make the sale.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

3/8) Inventory

Inventory is stated at the lower of cost or net realizable value after making provision for any slow moving and obsolete items. Cost is the weighted average of all necessary costs incurred in purchasing until it reaches the Group's warehouse. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated additional selling expenses.

3/9) Property under development

Property under development is stated at cost, where the Group did not yet determine the final use and classification upon completion of development, whether it will be held for trading, investment properties or property and equipment. Those properties are charged costs which represent expenses incurred so that each property in its current status, including the financing costs. Property values are reviewed on the financial position date to determine if there are indications of impairment in value, which will be remedied in the consolidated financial statements.

3/10) Investment properties

Investment properties are stated on acquisition at cost, which represents the fair value given including the fees of acquisition. Subsequently, the properties are re-measured at fair value. Gains and losses arising from change in fair value are included in the consolidated statement of profit or loss.

3/11) Investment in associate

Associates are those enterprises in which the Group has significant influence but not control over the financial and operating policies. Investments in associates are accounted for using the equity method. The Group's share of the recognized profit and loss from associates are recognized based on the equity method from the date that significant influence effectively commences until the date that significant influence effectively ceases. Accordingly, the investment in associates is recorded at cost plus the Group's share of associates' net assets and less any impairment in value.

Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated against the investment in the associate, to the extent of the Group's interest in the associate, except that they are only eliminated to the extent that there is no evidence of impairment.

At each consolidated financial position date, the Group determines whether there is any indication that the investments have suffered an impairment loss in accordance with accounting policy (3/14). In case of the existence of impairment, the impairment is determined by the difference between the recoverable amount and the carrying value of the investment in associate and the impairment is charged to the consolidated statement of profit or loss.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

3/12) Lease contracts

A) Right-of-use assets

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated amortization and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Unless the Group is reasonably certain to obtain ownership of the leased asset at the end of the lease term, the recognized right-of-use assets are amortized on a straight-line basis over the shorter of its estimated useful life and the lease term. Right-of-use assets are subject to impairment.

B) Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating a lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. The variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expense in the period on which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the in-substance fixed lease payments or a change in the assessment to purchase the underlying asset.

C) Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of real estate (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered of low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

3/13) Property and equipment

Property and equipment are stated at the historical cost less accumulated depreciation. The realizable values of properties and equipment are reviewed at each financial position date to determine whether the book value exceeds the realizable value in which case the book value is written down to the realizable value. If the useful lives of properties and equipment are different from the estimated lives of those properties, then the useful lives are adjusted prospectively without retroactive effect.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Property and equipment are depreciated on straight-line method to reduce the value of the properties to its residual value over their estimated lives as follows:

Building	20 years
Furniture and fixture	3- 5 years
Motor vehicles	3- 5 years

3/14) Impairment of tangible assets

At each consolidated financial position date, the Group reviews the carrying amounts of its tangible assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the impairment is recorded in the statement of profit or loss. The impairment loss represents the difference between the carrying value of the asset and the estimated recoverable amount of the asset. The recoverable amount is the higher of an assets or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use. Value in use represents the estimated future cash flows discounted at an appropriate discount rate.

An impairment loss recognized in prior periods for an asset, other than goodwill, shall be reversed, if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. The carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. Reversal of an impairment loss shall not exceed the carrying amount that would have been determined (net of amortization or depreciation) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years.

3/15) Payables and liabilities

These are non-derivative financial liabilities payables and liabilities are recorded for amounts to be paid in the future for goods or services received, whether billed by the supplier or not.

3/16) End of service benefits

End of service benefits for employees is calculated as per Kuwait labour law in the private sector and the Group's internal bylaws and employment contracts and on the assumption of ending the services of all employees at the consolidated statement of financial position date. This obligation is not funded. The management expects that based on this method of calculation a reasonable estimate is made of the obligation of the Group towards employees benefits for past and current periods.

3/17) Provisions

Provision is recognized in consolidated statement of financial position when the Group has legal or constructive obligations as a result of past events, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle these obligations. If the effect is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a rate that reflects current market assessments of the time value of money and, where appropriate, the risks specific to the obligation.

3/18) Finance by others

Finance by others acquired by the Group is recognized at fair value less transaction costs. Subsequently, such finance is stated at amortized cost. The difference between the amount collected (less any transaction cost) and value to be paid is recognized over the contract term in the consolidated statement of income using effective cost rate.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

3/19) Treasury shares

Treasury shares consist of the Parent Company's own shares that have been issued, subsequently reacquired by the Group and not yet reissued or cancelled. The treasury shares are accounted for using the cost method. Under the cost method, the weighted average cost of the shares reacquired is charged to a contra equity account. When the treasury shares are reissued, gains are credited to a separate account in equity (treasury shares reserve) which is not distributable. Any realized losses are charged to the same account to the extent of the credit balance on that account. Any excess losses are charged to retained earnings then reserves. Gains realized subsequently on the sale of treasury shares are first used to offset any previously recorded losses in the order of reserves, retained earnings and the treasury shares reserve account. No cash dividends are paid on these shares. The issue of bonus shares increases the number of treasury shares proportionately and reduces the average cost per share without affecting the total cost of treasury shares.

3/20) Revenue recognition

- Revenue from rendering services is recognized when the outcome of a transaction involving that rendering of services can be estimated reliably and when the following conditions are satisfied:
 - The amount of revenue can be measured reliably.
 - It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group.
 - The stage of completion of the transaction at the financial position date can be measured reliably.
 - The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.
- Dividend income is recognized when the right to receive such income is established.
- Other categories of income are recognized when earned, at the time the related services are rendered and/or on the basis of the terms of the contractual agreement of each activity.

The specific recognition criteria described below must also be met before revenue is recognized:

- *Rental income*
 - The Group earns revenue from acting as a lessor in operating leases which do not transfer substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of an investment property. In addition, the Group subleases investment property acquired under head leases with lease terms exceeding 12 months at commencement. Subleases are classified as a finance lease or an operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease, rather than by reference to the underlying investment property. All the Group's subleases are classified as operating leases.

Rental income arising from operating leases on investment property is accounted for on a straight-line basis over the lease term and is included in revenue in the statement of profit or loss due to its operating nature.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

- *Revenues from the sale of properties held for trading*
 - The Group enters into contracts with customers to sell trading property. The sale of completed property constitutes a single performance obligation and the Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers. For unconditional exchange of contracts, this generally occurs when legal title transfers to the customer. For conditional exchanges, this generally occurs when all significant conditions are satisfied.

Payments are received when legal title transfers, which is usually within six months from the date when contracts are signed.
- *Rendering of educational services*
 - These services represent a single performance obligation comprised of a series of distinct services that are substantially the same and have the same pattern of transfer over the contract period. As the benefit to the customer of the services is transferred evenly over the service period, these fees are recognized as revenue evenly over the period, based on time elapsed.
- *Revenue from extracurricular activities*
 - Revenue is recognized at the point in time when the services are rendered to the customers.
- *Revenue from sale of uniforms*
 - Revenue from the sale of uniforms is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the uniform kits.

3/21) Foreign currency translations

Transactions and balances

The Parent Company's books are kept in KD. Foreign currency transactions are accounted for at the prevailing exchange rates at the date of the transaction. Monetary assets and liabilities balances denominated in foreign currencies are translated to KD at the prevailing rate at consolidated statement of financial position date. Resultant differences in currency changes are taken to the consolidated statement of profit or loss. A resultant difference in currency changes from translating non-monetary financial assets which is measured with fair value is considered a part of the differences of changes in the fair value.

Financial statements translation

Transactions of subsidiary and associates are not present part of the Group transaction. The assets and liabilities for these companies are translated to KD by using the prevailing rate at the consolidated statement of financial position date, the revenue and expenses are translated using the average of the exchange rates during the year. Resultant differences in currency change are taken to the consolidated equity statement directly under the "foreign currency translation reserve".

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

3/22) Taxation

Zakat

The Zakat is computed in accordance with law no. 46/2006 and Ministerial Decree no. 58/2007 related to Zakat imposed on the public and closed shareholding companies for the year at 1% of net profit before deducting the Group's provisions and reserves.

National Labour Support Tax

The National Labour Support Tax ("NLST") is computed in accordance with law no. 19/2000 and Ministerial Decree no. 24/2006 related to the NLST imposed on listed shareholding companies in Kuwait Stock Exchange for the year at 2.5% of net profit before deducting the Group's provisions and reserves.

Kuwait Foundation for Advancement of Science

The contribution to Kuwait Foundation for Advancement of Science is computed at 1% of net profit after extinguishing of accumulated losses and deducting the current year appropriation to statutory reserve.

3/23) Segment reporting

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing products or services, business segment or providing products or services within a particular economic environment, geographical segment, where it is subject to risks and rewards that are different from other segments.

3/24) Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the financial statements. They are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are not recognized but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

3/25) Significant accounting judgments and estimates and uncertainties

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of estimates and assumptions that affect the reported balances of assets and liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the recorded amounts of revenues and expenses during the year. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events, actual results may differ for those estimates.

Accounting judgments

The Group has used the following significant judgments and estimates, regardless of other estimates, upon applying the accounting policies which has significantly affected the reported amounts in the consolidated financial statements.

Classification of financial assets

Management determines the classification of financial assets upon acquisition, whether it should be classified at amortized cost, at FVTPL or at FVTOCI.

The Group classifies financial assets as held for trading, if the Group acquires them primarily for making a short-term profit from dealers.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Classification of financial assets at FVTPL depends on business model and how management monitors the performance of these investments. When they are not classified as held for trading but have readily available reliable fair values and the changes in fair values are reported as part of a statement of profit or loss in the management accounts, they are classified at FVTPL.

All other investments are classified at FVTOCI.

Impairment of financial assets

Management determines the adequacy of the allowance for impairment loss is based upon periodical reviews on individual basis, current economic conditions, past experience and other pertinent factors.

Useful lives of tangible assets

As described under the significant accounting policies note 3, the Group reviews the estimated useful lives over which its tangible assets are depreciated. The Group's management is satisfied that the estimates of useful lives are appropriate.

Impairment of inventory

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value. When inventory becomes old or obsolete, an estimate is made of the related net realizable value. Such estimate is made either on individual basis or collectively based on the nature of the items and its significance. As a result, a provision is recorded based on inventory type and degree of ageing or obsolescence.

Estimation uncertainty

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the consolidated financial statements date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

Valuation of unquoted equity investments

Valuation of unquoted equity instrument is normally based on one of the following:

- Recent arm's length market transactions
- Fair value of other similar instruments that is substantially the same
- The expected cash flows discounted at current rates applicable for items with similar terms and risk characteristics.
- Other valuation models.

The determination of the cash flows and discount factors for unquoted investments requires significant estimation.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

4- Subsidiaries

Company name	Country of incorporation	Ownership		Principal activity
		2025	2024	
Held directly:				
UniBid for Organize Public Auctions Company W.L.L.*	Kuwait	52%	51%	Organize Public Auctions
Iskan Oman Investment Company O.S.C.C. ***	Oman	37.71%	37.71%	Investment
Held indirectly through UniBid for Organize Public Auctions Company:				
Iskan for General Trading and Contracting Company W.L.L.**	Kuwait	96%	99%	General Trading
Held indirectly through Iskan for General Trading Company:				
Iskan Oman Real Estate W.L.L.***	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

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

- * The remaining ownership interest in the subsidiary "UniBid for Organizing 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%.
- ** 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 shares in the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting" are held by other Group subsidiaries on behalf of the subsidiary "UniBid for Organizing Public Auctions Company". Therefore, the effective ownership percentage of the subsidiary "UniBid for Organize Public Auctions Company" in the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting" is 100%.
- **** 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". Therefore, the subsidiary "Iskan for General Trading" 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 commenced its activities yet.

5- Non-controlling interests

The following summarized the consolidated financial information of the subsidiary that has material non-controlling interests before elimination of intra-group balances and transactions:

Iskan Oman Investment Company O.S.C.C. (Oman) and its subsidiaries

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Consolidated statement of financial position:		
Assets	15,011,813	12,685,343
Liabilities	(449,946)	(268,102)
Total equity	<u>14,561,867</u>	<u>12,417,241</u>
Attributable to:		
Owners of the Parent Company	10,028,302	7,979,835
Non-controlling interests	4,533,565	4,437,406
	<u>14,561,867</u>	<u>12,417,241</u>

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	2025	2024
Consolidated statement of profit or loss:		
Revenue	627,958	538,097
Expenses	(502,073)	(574,669)
Net profit/(loss) for the year	125,885	(36,572)
Attributable to:		
Owners of the Parent Company	69,367	(20,093)
Non-controlling interests	56,518	(16,479)
	125,885	(36,572)

6- Cash and cash equivalent

	2025	2024
Cash on hand	48,470	—
Cash at banks	571,822	296,924
Short-term deposits	4,679,507	9,141,000
	5,299,799	9,437,924

Short-term deposits are placed for varying periods based on the Group's immediate cash requirements and carry average returns ranging from 3.875% to 4.250% (2024: 3.75% to 5.1%) per annum.

7- Receivables and other debit balances

	2025	2024
Tuition fees receivables	851,414	1,111,301
Receivables	3,458,631	3,360,191
Allowance for expected credit loss	(2,802,882)	(2,837,832)
	1,507,163	1,633,660
Amounts held by third parties	—	71,478
Projects in progress	208,500	82,000
Advance payment to a related party (note 24)	—	150,000
Other debit balances	167,541	163,125
	1,883,204	2,100,263

The movement of allowance for expected credit loss during the year is as follows:

	2025	2024
Balance at beginning of the year	2,837,832	2,878,813
Net movement on allowance	(19,787)	(26,233)
Written-off debts	(14,190)	(12,876)
Foreign currency translation differences	(973)	(1,872)
	2,802,882	2,837,832

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

8- Loans and advances

	2025	204
Gross amount	1,633,266	1,569,320
Less: deferred finance charges	(42,754)	(14,082)
	1,590,512	1,555,238
Less: excepted credit losses in accordance with IFRS 9 and in compliance with the instructions of the Central Bank of Kuwait	(558,943)	(556,414)
	1,031,569	998,824

An analysis of changes in the gross carrying amount and the corresponding expected credit losses in relation to loans and advances as of August 31, 2025 are as follows:

	Level 1	Level 3	Total
Loans and advances gross carrying value as of September 1, 2024	256,601	1,298,637	1,555,238
Additions	285,040	–	285,040
Payments during the year	(32,118)	(217,648)	(249,766)
As of August 31, 2025	509,523	1,080,989	1,590,512
	Level 1	Level 3	Total
Opening balance of allowance for ECL	2,618	553,796	556,414
Allowance for ECL recognized in profit or loss during the year	2,529	–	2,529
As of August 31, 2025	5,147	553,796	558,943

An analysis of changes in the gross carrying amount and the corresponding expected credit losses in relation to loans and advances as of August 31, 2024 are as follows:

	Level 1	Level 3	Total
Loans and advances gross carrying value as of September 1, 2023	137,881	1,298,637	1,436,518
Additions	127,500	–	127,500
Payments during the year	(8,780)	–	(8,780)
As of August 31, 2024	256,601	1,298,637	1,555,238
	Level 1	Level 3	Total
Opening balance of allowance for ECL	1,431	132,000	133,431
Reversal of allowance for ECL recognized in profit or loss during the year	(85)	–	(85)
Allowance for ECL recognized in profit or loss during the year	1,272	421,796	423,068
As of August 31, 2024	2,618	553,796	556,414

As of August 31, 2025 the expected credit losses calculated as per IFRS 9 according to the CBK guidelines amount to KD 558,943(August 31, 2024: KD 556,414).

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

9- Properties held for trading

	2025	2024
Balance at beginning of the year	11,675,555	11,606,555
Reversal of impairment in value	26,000	69,000
Foreign currency translation differences	808	—
	11,702,363	11,675,555

Properties held for trading include a property amount to KD 1,056,000 registered in the name of a local bank which was purchased under an Ijara agreement (note 18).

Properties held for trading were valued by two real estate evaluators (one of them is a bank) for the purpose of impairment test which resulted in reversal of impairment in value amount to KD 26,000 (August 31, 2024: impairment in value amount to KD 69,000) that was recognized in the consolidated statement of profit or loss.

Properties held for trading amount to KD 4,595,000 (August 31, 2024: KD 4,595,000) are pledged as a security against Murabaha payable obtained by the Group (note 17).

10- Property under development

Property under development is accounted for using the cost method. The property under development was valued by two real estate evaluators (one of them is a bank) for the purpose of impairment test, which did not result in any impairment (August 31, 2024: did not result in any impairment).

The property under development is pledged as security against Murabaha payable obtained by the Group (note 17).

11- Investment properties

	2025	2024
Balance at beginning of the year	420,140	3,386,913
Disposal	—	(2,962,569)
Change in fair value	(7,984)	—
Foreign currency translation differences	666	(4,204)
	412,822	420,140

The investment property consists of an investment property in the Oman that was appraised by an independent appraiser and resulted in an unrealized loss of KD 7,984 (August 31, 2024: nil KD) which was included in the profit and loss statement.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

12- Financial assets at fair value through profit or loss "FVTPL"

These investments consist of locally traded shares held through investment portfolios and have been valued at fair value based on the portfolio's report.

The following is an account of the activity that occurred with these investments:

	2025	2024
Additions	11,266,953	—
Disposals	(4,673,737)	—
Change at fair value	878,271	—
	<u>7,471,487</u>	<u>—</u>

13- Investment in associates

	Equity interest	
	2025	2024
Iskan International Real Estate Development Company K.S.C (Closed) (Under liquidation) (Kuwait)	30.96%	30.96%
Athl'a for International Resorts Company W.L.L. (Kuwait)	50%	50%

In the prior years, the Group's management decided to record impairment of the entire value of the investment in Iskan International Real Estate Development Company as the associate is under liquidation, and it is not expected to recover the value of the investment.

In the prior years, the Group carried-out an impairment test for Athla'a due to a triggering event arising from significant uncertainties about the associate's inability to develop certain projects which was the main purpose for incorporation. Consequently, the entire value of the investment balance was impaired in the prior years.

14- Lease contracts

Right-of-use assets, lease liabilities and related movement during the year as follows:

	2025	2024
<u>Right-of-use assets</u>		
As of September 1,	6,985,371	7,396,033
Additions	233,001	233,438
Depreciation expense	(646,444)	(643,838)
Foreign currency translation differences	45	(262)
As of August 31	<u>6,571,973</u>	<u>6,985,371</u>

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Lease liabilities</u>		
As of September 1,	7,549,402	7,956,458
Additions	233,001	233,438
Finance charges	262,739	118,056
Paid during the year	(758,342)	(757,965)
Foreign currency translation differences	376	(585)
As of August 31	<u>7,287,176</u>	<u>7,549,402</u>

The Group recorded rent expenses (within general and administrative expenses) for short-term lease contracts amount to KD 11,497 (August 31, 2024: KD 11,545).

The Group recognized a finance charge on lease liabilities amount to KD 262,739 (August 31, 2024: KD 118,056) included within the finance charges item in the consolidated statement of profit or loss.

Lease liabilities are classified in the consolidated statements of financial position as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Current portion	503,914	668,012
Non-current portion	6,783,262	6,881,390
	<u>7,287,176</u>	<u>7,549,402</u>

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

15- Properties and equipment

	Owned building and land*	Building on leased land**	Furniture and fixture	Motor vehicles	Work in progress	Total
Cost						
At September 1, 2024	10,663,556	10,104,306	2,559,803	55,538	77,007	23,460,210
Additions	-	-	6,578	-	45,600	52,178
Foreign currency translation differences	-	-	186	26	-	212
At August 31, 2025	10,663,556	10,104,306	2,566,567	55,564	122,607	23,512,600
Accumulated depreciation and impairment						
At September 1, 2024	-	4,489,306	2,397,726	25,007	-	6,912,039
Charged for the year	-	476,334	51,918	6,311	-	534,563
Reversal of impairment loss	-	(597,334)	-	-	-	(597,334)
Foreign currency translation differences	-	-	171	10	-	181
At August 31, 2025	-	4,368,306	2,449,815	31,328	-	6,849,449
Net Book Value						
At August 31, 2025	10,663,556	5,736,000	116,752	24,236	122,607	16,663,151
At August 31, 2024	10,663,556	5,615,000	162,077	30,531	77,007	16,548,171

* The owned building and land are pledged as security against Murabaha payable obtained by the Group (note 17).

** The building is built on leased land under an investment contract for a period of 20 years end on date September 30, 2036.

The Group has evaluated the buildings and land by two real estate evaluators (one of them is a bank) for the purpose of impairment test, which resulted in reversal a portion of the previously recognized impairment loss amount to KD 597,334 (2024: KD 178,596) that was recognized in the consolidated statement of profit or loss.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

16- Payables and other credit balances

	2025	2024
Trade payable	78,406	73,965
Provision for legal cases and others	6,702,875	6,390,123
End of service benefits	1,057,052	1,004,969
Revenue received in advance	942,431	765,185
Provision for staff leave	77,915	84,097
Other credit balances	2,689,343	2,379,136
	11,548,022	10,697,475

17- Murabaha payable

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

- A commodity Murabaha limit of KD 14,750,000 (August 31, 2024: KD 14,750,000). The outstanding balance of this limit as of August 31, 2025 was KD 14,552,935 (August 31, 2024: KD 14,669,237).
- The facilities also include a commodity Murabaha limit of KD 5,000,000. No funds from this limit were utilized as of August 31, 2025.
- Additionally, the facilities also include a revolving commodity Murabaha limit of KD 1,000,000 to be settled within a maximum period of 6 months. The outstanding balance of this limit was as of August 31, 2025 Nil (August 31, 2024: Nil).

Facilities were granted with a mortgage on properties with total carrying value of KD 23,051,556 (August 31, 2024: KD 23,051,556).

18- Ijara payable

One of the subsidiaries obtained Ijara finance from a local bank to finance the purchase of a property held for trading (note 9) with profit rate of 1% (August 31, 2024: 1%) per annum over Central Bank of Kuwait discount rate.

	2025	2024
Gross amount	507,738	528,568
Less: deferred finance charges	(4,506)	(4,368)
	503,232	524,200

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

19- Bonds

	2025	2024
Fixed rate bonds	2,645,613	2,645,613
Floating rate bonds	477,000	477,000
	<u>3,122,613</u>	<u>3,122,613</u>

On July 20, 2005 the Group issued bonds in two tranches, fixed interest, and variable interest as follows:

- The first tranche of KD 2,645,613 (August 31, 2024: KD 2,645,613) bears an interest rate of 2%.
- The second tranche of KD 477,000 (August 31, 2024: KD 477,000) bears an interest equivalent to CBK discount rate.

During the year, the effective interest on the bonds recorded in finance costs was KD 72,106 (August 31, 2024: KD 74,856).

On October 19, 2024 the unified body for bondholders was held and its maturity date was extended to October 20, 2026.

The issued bonds include bonds amount to KD 1,735,413 (August 31, 2024: KD 1,735,413) held by a related party (note 24).

20- Share capital

The Parent Company's authorized, issued and fully paid-up in cash share capital amount to KD 23,959,684 divided into 239,596,843 shares of fils 100 each share and all shares are of in cash nature.

	2025	2024
Authorized share capital (Shares)	239,596,843	239,596,843
Value of authorized capital (KD)	23,959,684	23,959,684

21- Treasury shares

	2025	2024
Number of treasury shares	8,946,690	14,090,611
Percentage of issued shares	%3.73	%5.88
Cost of treasury shares (KD)	292,000	459,886
Market value (KD)	3,220,808	2,846,303

22- Statutory reserve

As required by the Companies' Law and the Parent Company's memorandum of association, 10% of net profit for the year is transferred to statutory reserve. Such transfer may be discontinued when the reserve exceeded 50% of share capital. This reserve is not available for distribution except in cases stipulated by the law and the Parent Company's memorandum of association. No appropriation was made to statutory reserve due to the accumulated losses.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

23- Voluntary reserve

As required by the Company's memorandum of association, a percentage of net profit for the year to be transferred to the voluntary reserve based on recommendation by the board of directors and approval by the general assembly. Such transfer may be discontinued by a resolution of the general assembly based on recommendation by the board of directors. No appropriation was made to voluntary reserve due to the accumulated losses.

24- 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 interest free and without maturity date. The transactions with related parties are subject to the approval of the shareholders' general assembly.

Balances and significant transactions with related parties comprised of:

	2025	2024
Consolidated statement of financial position		
Advance payment (note 7)	–	150,000
Loans and advances (note 8)	303,778	121,335
Bonds (note 19)	1,735,413	1,735,413
	2025	2024
Consolidated statement of profit or loss		
Educational services cost	434,311	384,935
Net income from real estate - maintenance expenses	60,909	45,381
General and administrative expenses	451,647	270,000
	2025	2024
Compensation of key management members		
Salaries and other short-term benefits	375,194	454,267
Attendance allowances	53,365	54,913
End of service benefits	27,372	12,937

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

25- Revenue from educational services

	2025	2024
Tuition fees	7,072,048	6,528,624
Other educational income	1,032,581	800,431
	8,104,629	7,329,055

Other educational income represents book sales revenue, uniform revenue and others.

	2025	2024
Geographic markets		
Kuwait	8,104,629	7,329,055

	2025	2024
Timing of revenue recognition		
Services transferred over time	7,072,048	6,528,624
Services transferred at a point of time	1,032,581	800,431
	8,104,629	7,329,055

26- Net income from financial assets

	2025	2024
Realized profit/(loss) on financial assets	424,661	(41,800)
Interest income	188,247	248,799
Dividends income	317,317	—
Unrealized loss on evaluation of financial assets	878,271	—
	1,808,496	206,999

27- Net income from properties

	2025	2024
Net rental income	365,348	369,979
Gain on sale of investment properties	—	121,031
Reversal of impairment of properties held for trading	26,000	69,000
Revaluation loss of investment properties	(7,984)	—
	383,364	560,010

28- General and administrative expenses

	2025	2024
Staff costs	1,005,726	1,042,468
Professional fees	712,708	249,645
Other expenses	934,519	513,894
	2,652,953	1,806,007

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

29- Earnings/(loss) per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted)

Earnings/(loss) per share is calculated by dividing net profit/(loss) for the year attributable to the owners of the Parent Company over the weighted average number of outstanding shares during the year (excluding treasury shares). Basic and diluted loss per share is identical because there are no diluted instruments outstanding.

	2025	2024
Net profit/(loss) for the year	1,195,484	(3,125,572)
Weighted average number of outstanding issued shares (share)	239,596,843	239,596,843
Weighted average number of outstanding treasury shares (share)	(13,389,588)	(14,643,609)
Weighted average number of outstanding shares (share)	226,207,255	224,953,234
Earnings/(loss)per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	5.28	(13.89)

30- General assembly

On January 23, 2025 the annual 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.

31- Board of directors' proposal

The board of directors in its meeting held on November 27, 2025 to approve the consolidated financial statements for the year ended August 31, 2025 has proposed the following:

- No dividends distribution to the shareholders for the year ended August 31, 2025;
- No Payment of remuneration to the board of directors for the year ended August 31, 2025;

The above proposals are subject to the shareholders' ordinary general assembly.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

32- 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. The Group appealed this judgment to the Court of Cassation, additionally, the Group filed a request to suspense 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 end August 31, 2024 under the line item of net provision for legal cases and other provisions. 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 end August 31, 2024 under the line item of net provision for legal case and other provisions.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

33- Subsequent Events

On November 23, 2025, a first-instance judgment was issued obligating the parent company, in its capacity as in charge for liquidation of a private equity fund, to pay the Ministry of Finance an amount of KD 2,407,264 representing tax due and late-payment penalties up to August 14, 2024, in addition to a late-payment of 1% of the total tax due from August 15, 2024 until full settlement. Management believes that there is currently no financial impact, as the judgment was issued by a Court of First Instance and will be appealed before the Court of Appeal.

34- Contingent liabilities

As of August 31, 2025 the Group has contingent liabilities represented in letters of grantee amount to KD 450,000 (August 31, 2024: KD 496,600).

35- Contribution to Kuwait Foundation for the Advancement of Science "KFAS"

Contribution to KFAS is calculated at 1% of net profit after extinguishing the accumulated losses and deducting the amount transferred to the legal reserve for the year. However, the contribution to KFAS for the current year has not been calculated due to the existence of accumulated losses.

36- 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 of schools.

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

	August 31, 2025				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	6,331,368	8,708,285	19,908,185	25,118,328	60,066,166
Total liabilities	6,587,020	—	14,455,184	15,971,773	37,013,977
Segment revenues	185,717	1,620,249	436,829	8,724,455	10,967,250
Segment expenses	(1,122,352)	(482,648)	(60,866)	(5,472,081)	(7,137,947)
Segment results	(936,635)	1,137,601	375,963	3,252,374	3,829,303
Unallocated expenses					(2,667,320)
Unallocated revenues					90,019
Net profit for the year					1,252,002

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	August 31, 2024				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
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
Segment revenues	155,250	51,750	617,524	7,329,055	8,153,579
Segment expenses	(2,363,212)	(1,362,334)	(450,643)	(5,841,442)	(10,017,631)
Segment results	(2,207,962)	(1,310,584)	166,881	1,487,613	(1,864,052)
Unallocated expenses					(1,806,007)
Unallocated revenues					528,008
Net loss for the year					(3,142,051)

37- Financial instruments and risks management

A) Financial instruments:

Significant accounting policies

Details of the significant accounting policies - including the criteria for measurement and recognition of revenue and expenses - in respect of each class of financial assets and liabilities are disclosed in note no. 3 to the consolidation financial statements.

Categories of financial instruments

The Group's financial assets and financial liabilities are categorized in the consolidated statement of financial position and consist of cash and short-term deposits, receivables and other debit balances, financial assets at FVTPL, payables and other credit balances, Murabaha payable, Ijara payable, lease liabilities and bonds.

Fair value of financial instruments

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in force or liquidation sale. The Group used recognized assumptions and methods to estimate the fair value of the financial instruments.

The fair value of the financial assets and financial liabilities are determined as follows:

- The fair value of the financial assets and financial liabilities with standard terms and conditions and trade on active liquid markets is determined with reference to quoted market prices.
- The fair value of other financial assets and financial liabilities (excluding derivative instruments) is determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions and dealer quotes for similar financial instruments.
- The fair values of financial instruments carried at amortized cost are not significantly different from their carrying values.

Fair value measurement recognized in the consolidated statement of financial position

In accordance with the requirements of the International Financial Reporting Standards, the Group provides some information about financial instruments measured at fair value in the consolidated statement of financial position.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

The financial assets and financial liabilities measured at fair value in the consolidated statement of financial position in accordance with the fair value hierarchy. This hierarchy groups financial assets and liabilities into three levels based on the significance of inputs used in measuring the fair value of the financial assets and financial 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 financial asset or liability is classified is determined based on the lowest level of significant inputs to the fair value measurement.

The financial assets and liabilities measured at fair value have been categorized in the consolidated financial position according to the fair value measurement hierarchy as follows:

	August 31, 2025			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties	–	412,822	–	412,822
Financial assets at fair value through profit or loss	7,471,487	–	–	7,471,487
Financial assets at fair value other comprehensive income	–	–	619,164	619,164
Total	7,471,487	412,822	619,164	8,503,473

	August 31, 2024			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties	–	420,140	–	420,140
Total	–	420,140	–	420,140

No transfers have been made between the levels of the fair value hierarchy.

The fair values of investments are obtained by means of quoted market prices and other models, as appropriate.

Valuation techniques include observable market information of comparable companies and net asset values. Significant unobservable inputs used in valuation techniques mainly include market multiples such as price to book value and price to earnings. The most significant unobservable input used is the illiquidity discount in the level 3 hierarchy.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Other financial assets and liabilities are carried at amortized cost and the carrying values are valued using valuation methods which includes a group of suitable information assumptions under certain events. The carrying value of financial assets and liabilities recorded at amortized cost are not materially different from their fair values.

Investment properties,

Properties have been valued by valuers who hold recognized and relevant professional qualification. The classification of valuation is based on the applied methodology to reach the fair value. The valuation reflects market conditions at the reporting date and also uses the income capitalization approach and the market comparison method, the income capitalization approach is based on capitalization of the discounted annual cash flows from the property, which is calculated by discounting rental income generated annually by the property using the current market discount rate. According to the market comparison method, fair value is estimated based on comparative transactions.

B) Financial risks management

The Group use of financial instruments exposes it to a variety of financial risks such as credit risks, market risks, liquidity risks and cash flow interest rate risks. The Group continuously reviews its risk exposures to minimize to acceptable levels.

The management provides written principles for overall risk management, as well as written policies covering specific areas, such as foreign exchange risks, interest rate risks, credit risks and investment of excess liquidity.

The significant risks that the Group is exposed to are discussed below:

- **Credit risks**

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge an obligation causing the other party to incur a financial loss. Financial assets, which potentially expose the Group to credit risk, consist principally of cash and short-term deposits, receivables, loans and advances. Cash and deposits were deposited with several financial institutions and local banks to avoid the concentration of credit in one bank. Receivables, loans and advances presented net of allowance for expected credit loss. The wide base of receivables, loans and advances limits the risk of credit concentration granted to customers.

The Group's management considers its maximum exposure to credit risk to be as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cash and cash equivalent	5,299,799	9,437,924
Receivables and other debit balances	1,883,204	2,100,263
Loans and advances	1,031,569	998,824
	<u>8,214,572</u>	<u>12,537,011</u>

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

The Group's credit risk bearing assets can be analyzed by the geographical regions as follows:

	2025	2024
Kuwait	5,190,430	9,363,648
Oman	3,024,142	3,173,363
	<u>8,214,572</u>	<u>12,537,011</u>

- Liquidity risks**

Liquidity risk is the risk that the Group will be unable to meet its obligations when due. To minimize liquidity risk, management monitors liquidity periodically by forecasting future cash flows.

The maturity of liabilities stated below based on the period from the consolidated financial position date to the contractual maturity date. In case the liabilities do not have a contractual maturity date, the maturity is based on management's estimate of the liquidation of assets to settle liabilities.

The maturity analysis of liabilities as follows:

	2025		
	Within 3 months	3-12 months	1-5 years
Murabaha payable	–	116,302	14,436,633
Ijara payable	–	21,000	482,232
Lease liabilities	439,158	64,756	6,783,262
Payables and other credit balances	580,387	1,020,837	9,946,798
Bonds	–	–	3,122,613
	2024		
	Within 3 months	3-12 months	1-5 years
Murabaha payable	–	–	14,669,237
Ijara payable	–	21,000	503,200
Lease liabilities	167,003	501,009	6,881,390
Payables and other credit balances	490,235	828,864	9,378,376
Bonds	–	–	3,122,613

- Market risks**

Market risk results from the fluctuation of its components such as equity prices, cash flow interest rates and foreign currency risks. Management evaluates these risks periodically in order to minimize its effects on the Group's financial instruments.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Foreign currency risks

Foreign currency risks arise from transactions with foreign currencies other than the functional currency of the Group. The Group manages these risks by setting policy parameters on transactions in foreign currencies.

Currently the Group is not exposed to significant foreign currency exposure. Most of the group's assets are measured in Kuwaiti Dinars and Omani Rials, which are not subject to price fluctuations.

Cash flow interest rate risks

Interest rate risks arise from fluctuation of floating interest rates associated with assets and liabilities, exposing the Group's profit or loss and operating cash flows substantially to changes in market interest rates. The Group analysis its interest rate exposure on a dynamic basis to minimize the significant undesirable future cash flow effects.

Assuming the changes in base points would be ($\pm$) 100 points (August 31, 2024: ($\pm$) 100 points), the net effect on the Group's consolidated statement of profit or loss, with all other variables held constant, would be ($\pm$) KD 150,562 (August 31, 2024: ($\pm$) KD 151,934).

Equity price risks

Equity price risk is the risk that the fair values of equity securities decrease as a result of the changes in the level of equity indices and the value of the individual stocks. Equity price risk arises from changes in the fair values of equity investments and other managed investments.

The Group manages its equity price risk through investing the cash surplus in low-risk securities and diversification of investments, whenever feasible. Reports on the equity investment are submitted to the Group's senior management on a regular basis. The Group's Board reviews and approves all equity investment decisions.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025
"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

38- Maturity analysis of assets

The following represent the maturity analysis of assets:

	2025		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and cash equivalent	5,299,799	–	5,299,799
Receivables and other debit balances	1,425,798	457,406	1,883,204
Loans and advances	750,899	280,670	1,031,569
Properties held for trading	11,702,363	–	11,702,363
Inventory	617,634	–	617,634
Property under development	7,793,000	–	7,793,000
Investment properties	–	412,822	412,822
Financial assets at fair value through profit or loss	7,471,487	–	7,471,487
Financial assets at fair value other comprehensive income	–	619,164	619,164
Right-of-use assets	–	6,571,973	6,571,973
Properties and equipment	–	16,663,151	16,663,151
	35,060,980	25,005,186	60,066,166

	2024		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and cash equivalent	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
	31,563,113	24,972,588	56,535,701

39- Capital risk management

The board of directors' objectives in managing the capital are:

- To safeguard the Group's ability to continue as a going concern to be able to provide returns to shareholders and benefits to other beneficiaries.
- To maintain optimal returns to shareholders by pricing products and services commensurately with risk level.

The Group determines share capital that is adequate for risks, manages its capital structure and adjusts it in the light of changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. In order to maintain or adjust the capital structure to reduce debt, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issued new shares or sell assets to reduce debts.

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

Notes to the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Consistent with other companies in the same field, the Group monitors capital on the basis of the gearing ratio. This ratio is calculated net debt divided by adjusted equity. Net debt calculated as total borrowings included in the consolidated statement of financial position less cash and short-term deposits. Adjusted equity includes capital and reserves plus net debt.

The debt ratio is as follows:

	2025	2024
Total debt	15,056,167	15,193,437
Less: cash and cash equivalent	(5,299,799)	(9,437,924)
Net debt	9,756,368	5,755,513
Total equity	23,052,188	19,972,774
Total adjusted equity	32,808,556	25,728,287
Debt ratio	%30	%22