

الكويت في : 2026/04/13

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 بشأن مناقشة واعتماد البيانات المالية الربع سنوية عن الفترة المالية المنتهية في 2026/02/28 (الربع الثاني من السنة المالية).

وتفضلوا بقبول فائق التحية والإحترام ،،،

صالح عبدالمحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي





نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

	التاريخ
2026/04/13	
شركة يونيكاب للإستثمار والتمويل ش.م.ك. عامة	اسم الشركة المدرجة
<p>نفيدكم علماً بأن مجلس الإدارة قد اجتمع عن طريق وسائل الاتصال الحديثة في تمام الساعة الثانية ظهراً يوم الإثنين الموافق 2026/04/13 ، حيث تم التالي:</p> <p>تمت مناقشة واعتماد البيانات المالية الربع سنوية عن الفترة المالية المنتهية في 2026/02/28 (الربع الثاني من السنة المالية) ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات.</p>	المعلومة الجوهرية
ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

صالح عبدالمحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي




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

Second quarter results Ended on	2026-02-28	نتائج الربع الثاني المنتهي في
---------------------------------	------------	-------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2026-04-13	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 وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	فترة الستة اشهر المقارنة	فترة الستة اشهر الحالية	البيان
Change (%)	Six Month Comparative Period	Six Month Current Period	Statement
	2025-02-28	2026-02-28	
(10%)	K.D 659,623	K.D 591,242	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(13%)	Fils 2.93	Fils 2.56	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
7%	K.D 32,109,677	K.D 34,237,247	الموجودات المتداولة Current Assets
7%	K.D 56,845,953	K.D 60,630,823	إجمالي الموجودات Total Assets
(0.3%)	K.D 1,801,406	K.D 1,796,786	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
1%	K.D 36,138,881	K.D 36,574,367	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
19%	K.D 16,195,603	K.D 19,230,511	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(6%)	K.D 5,663,663	K.D 5,301,165	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
18%	K.D 764,667	K.D 899,947	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
20%	33%	28%	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الثاني المقارن	الربع الثاني الحالي	البيان
Change (%)	Second quarter Comparative Period	Second quarter Current Period	Statement
	2025-02-28	2026-02-28	
134%	K.D 544,313	K.D 1,271,578	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
129%	Fils 2.41	Fils 5.51	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
25%	K.D 3,137,298	K.D 3,930,777	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
182%	K.D 624,653	K.D 1,764,379	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<ol style="list-style-type: none"> Increase in net real estate income Decrease in general and administrative expenses 	<ol style="list-style-type: none"> ارتفاع صافي الإيرادات من عقارات . انخفاض المصروفات العمومية والادارية .

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

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	K.D 644,369	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	-------------	--

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

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	زيادة رأس المال	Capital Increase
-	لا يوجد	تخفيض رأس المال	Capital Decrease

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

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة السنة اشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدققة)

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

11 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 28 فبراير 2026 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

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

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المرحلي المجمع المكثف.

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات ذات الصلة، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال فترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المرحلي المجمع المكثف.

راشد أيوب يوسف الشداد
مراقب حسابات ترخيص رقم 77 فئة (أ)
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

13 أبريل 2026
دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025 (مدققة)	28 فبراير 2026	ايضاح	الموجودات
6,007,815	5,299,799	4,775,083	4	تقد ونقد معادل
1,257,427	1,883,204	2,596,832		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
988,348	1,031,569	1,612,745	5	قروض وسلفيات
11,675,555	11,702,363	7,621,555	6	عقارات للمتاجرة
576,453	617,634	565,462		مخزون
7,793,000	7,793,000	7,793,000		عقار قيد التطوير
425,103	412,822	413,160		عقارات استثمارية
5,134,700	7,471,487	10,595,220	14	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	619,164	1,991,863		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
6,660,399	6,571,973	6,248,038		موجودات حق استخدام
16,327,153	16,663,151	16,417,865		ممتلكات ومعدات
56,845,953	60,066,166	60,630,823		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
10,903,478	11,548,022	10,807,210	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,611,086	14,552,935	15,429,783	8	مراحيات دائنة
524,200	503,232	503,232		دائنو اجارة
6,977,504	7,287,176	6,711,529		التزامات عقود ايجار
3,122,613	3,122,613	3,122,613		سندات
36,138,881	37,013,978	36,574,367		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,959,684	23,959,684	23,959,684		رأس المال
(459,886)	(292,000)	(292,000)	9	أسهم الخزينة
411,866	411,866	411,866		احتياطي قانوني
411,866	411,866	411,866		احتياطي اختياري
231,068	1,803,814	1,803,814		احتياطي اسهم خزينة
102,877	101,511	90,134		احتياطي ترجمة عملات اجنبية
(1,800,000)	(1,752,107)	(1,620,239)		احتياطي التيمة العادلة المتراكم
518,100	518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالاسهم
641,002	641,002	641,002		احتياطي آخر
(7,820,974)	(7,285,113)	(6,693,716)		خسائر متراكمة
16,195,603	18,518,623	19,230,511		مجموع حقوق الملكية العقدة لمالكي الشركة الأم
4,511,469	4,533,565	4,825,945		الحصص غير المسيطرة
20,707,072	23,052,188	24,056,456		مجموع حقوق الملكية
56,845,953	60,066,166	60,630,823		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

صالح عبد المحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة مع هذا البيان لا يتجزأ عن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقح)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الستة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية في		ايضاح
28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	
4,781,093	4,907,304	2,566,696	2,698,550	إيرادات خدمات تعليمية
(2,134,748)	(2,281,814)	(1,037,128)	(1,064,436)	تكلفة خدمات تعليمية
2,646,345	2,625,490	1,529,568	1,634,114	مجمول الربح من الخدمات التعليمية
692,415	(449,617)	477,458	485,896	صافي الإيرادات من موجودات مالية
190,155	843,478	93,144	746,331	صافي الإيرادات من عقارات
(2,089)	(1,265)	(2,170)	(1,341)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(350,000)	-	(350,000)	-	صافي مخصص قضايا ومخصصات اخرى
68,398	47,720	61,573	35,564	إيرادات أخرى
(1,333,334)	(1,030,082)	(570,193)	(567,573)	مصروفات عمومية وإدارية
(592,433)	(605,371)	(297,980)	(304,165)	استهلاك
(554,790)	(530,406)	(316,747)	(264,447)	تكاليف تمويل
764,667	899,947	624,653	1,764,379	صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(25,671)	(16,339)	(22,616)	(16,339)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,268)	(6,536)	(9,046)	(6,536)	الزكاة
728,728	877,072	592,991	1,741,504	صافي ربح الفترة
659,623	591,242	544,313	1,271,578	العقد إلى:
69,105	285,830	48,678	469,926	مالكي الشركة الأم
728,728	877,072	592,991	1,741,504	الحصص غير المسيطرة
2.93	2.56	2.41	5.51	11 ربحية السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

السنة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية في		
28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	
728,728	877,072	592,991	1,741,504	صافي ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
5,570	(22,151)	1,893	(22,271)	فروق ترجمة عملات أجنبية
				بنود لا يمكن تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
				التغير في القيمة العادلة لموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	149,347	-	128,291	مجموع الدخل الشامل الآخر للفترة
5,570	127,196	1,893	106,020	إجمالي الدخل الشامل للفترة
734,298	1,004,268	594,884	1,847,524	
				العقد إلى:
660,235	711,888	544,572	1,380,614	مالكي الشركة الأم
74,063	292,380	50,312	466,910	الحصص غير المسيطرة
734,298	1,004,268	594,884	1,847,524	

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

السنة أشهر المنتهية في		
28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	
728,728	877,072	الأنشطة التشغيلية صافي ربح الفترة
		تعديلات:
592,433	605,371	استهلاك
103,893	97,909	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
2,089	1,265	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(692,415)	449,617	صافي الإيرادات من موجودات مالية
350,000	-	صافي مخصص قضايا ومخصصات أخرى
554,790	530,406	تكاليف تمويل
1,639,518	2,561,640	الربح المعدل قبل احتساب التغير في بنود رأس المال العامل
842,936	(709,088)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	52,172	مخزون
-	4,080,808	عقارات للمتاجرة
8,287	(587,046)	قروض وسلفيات
(160,422)	(778,987)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(87,469)	(59,734)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
2,242,850	4,559,765	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(46,002)	(36,122)	شراء ممتلكات ومعدات
(7,944,388)	(9,373,043)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,378,679	5,700,193	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(1,233,972)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	10,620	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	54,948	توزيعات نقدية مستلمة
123,425	49,869	إيرادات فوائد مستلمة
(4,488,286)	(4,827,507)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(58,151)	876,848	مرايحات دائنة
(572,586)	(576,481)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
(554,790)	(530,406)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,185,527)	(230,039)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
854	(26,935)	ترجمة عملات اجنبية
(3,430,109)	(524,716)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
9,437,924	5,299,799	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
6,007,815	4,775,083	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (ايضاح 4)

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

(1)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقذ)
"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.

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 محافظة استثمار.
11. مدير أنظمة استثمار جماعي.
12. أنشطة استثمار الأموال والأوراق المالية (أسهم - سندات).

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

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 3) (ويشار إليهم مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 13 أبريل 2026.

2- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.

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

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفتترات المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2025 وتعتقد الإدارة بأنها لم يكن لها أثر مادي على السياسات المحاسبية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره، ولكنه لم يمر بعد.

(2)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقذ)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي، ما لم يذكر غير ذلك"

2/2

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة
إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات واقتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة، إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة متفق مع التي تم تطبيقها على البيانات المالية السنوية المجمعدة المنقذة للمجموعة كما في والسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.

3- الشركات التابعة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		اسم الشركة	التأسيس	بلد
	2025	2026			
			محتفظ بها بشكل مباشر:		
تنظيم المزادات			شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م.*	الكويت	
العلنية	%51	%52	شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.**	عمان	
استثمار	%37.71	%37.71			
			محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية:		
تجارة عامة			شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ك.م.***	الكويت	
			محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان للتجارة العامة:		
استثمار	%17.23	%17.23	شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.**	عمان	
الاستثمار العقاري	%99	%99	شركة الإسكان العقارية ذ.م.م.***	الكويت	
خدمات تعليمية	%99	%99	الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م.***	الكويت	
غير عاملة	%99	%99	شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م.***	الكويت	
غير عاملة	%90	%90	شركة يونيكاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م.***	الكويت	
البيع بالجملة للهدايا والكماليات			شركة يوني بيد للبيع بالجملة للهدايا والكماليات ذ.م.م.***	الكويت	
الكماليات	%99	%99	شركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الإلكترونية ذ.م.م.***	الكويت	
غير عاملة	%99	%99			
			محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان العمانية للاستثمار:		
تطوير مشروعات العقارات	%60	%60	إسكان عمان الأولى ش.م.م.	عمان	
خدمات الرعاية الصحية	%100	%100	الشركة العمانية للخدمات الصحية ش.م.م.	عمان	
عقارات واستثمارات	%100	%100	إسكان للتطوير ش.م.م.	عمان	
أنشطة عقارية	%100	%100	إسكان عمان العقارية ذ.م.م.	الكويت	

(3)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)

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

4- نقد ونقد معادل

(مدققة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
9,536	48,470	1,411	نقد في الصندوق
635,279	571,822	4,455,517	نقد لدى البنوك
5,363,000	4,679,507	-	ودائع قصيرة الأجل
-	-	318,155	صناديق السوق النقدي
			النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية
<u>6,007,815</u>	<u>5,299,799</u>	<u>4,775,083</u>	

5- قروض وسلفيات

(مدققة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
1,590,321	1,633,266	2,317,826	مجمّل المبلغ
(43,370)	(42,754)	(140,268)	ناقصا: فائدة مؤجلة
1,546,951	1,590,512	2,177,558	ناقصا: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي
<u>(558,603)</u>	<u>(558,943)</u>	<u>(564,813)</u>	
<u>988,348</u>	<u>1,031,569</u>	<u>1,612,745</u>	

(4)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المبيعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقح)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- عقارات للمتاجرة

(منقحة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
11,675,555	11,675,555	11,702,363	الرصيد الافتتاحي
-	26,000	-	رد انخفاض في القيمة
-	-	(4,080,808)	استبعاد
-	808	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
11,675,555	11,702,363	7,621,555	

تتضمن العقارات للمتاجرة عقار بمبلغ 1,056,000 دينار كويتي مسجل باسم بنك محلي والذي تم شراؤه بموجب اتفاقية إجازة.

خلال الفترة تم بيع أحد العقارات مقابل مبلغ 4,750,000 دينار كويتي ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 669,192 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع ضمن بند صافي الإيرادات من العقارات.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات مرهونة بمبلغ 4,595,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 4,595,000 دينار كويتي و28 فبراير 2025: 4,595,000 دينار كويتي) كضمان مقابل مبيعات دائنة حصلت عليها المجموعة (ايضاح 8).

7- الدائون وأرصدة دائنة أخرى

(منقحة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
112,532	78,406	75,775	ذمم دائنة تجارية
6,702,875	6,702,875	6,702,875	مخصص قضايا ومطلوبات محتملة
1,021,393	1,057,052	1,095,227	مكافأة نهاية الخدمة
53,781	942,431	99,846	إيرادات مقبوضة مقدما
94,174	77,915	94,725	مخصص اجازات
2,918,723	2,689,343	2,738,762	أرصدة دائنة أخرى
10,903,478	11,548,022	10,807,210	

8- 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 بمعدل عائد يتراوح من 1% إلى 1.25% سنويا فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية تبدأ في 31 ديسمبر 2025 وتنتهي في 31 ديسمبر 2033 (باستثناء حد مزاولة سلع دوار) وذلك على النحو التالي:

- حد مزاولة سلع بمبلغ 14,750,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 14,750,000 دينار كويتي و28 فبراير 2025: 14,750,000 دينار كويتي). بلغ رصيد هذا الحد كما في 28 فبراير 2026 مبلغ 14,494,783 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 14,552,935 دينار كويتي و28 فبراير 2025: 14,611,086 دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مزاولة سلع بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. بلغ رصيد هذا الحد كما في 28 فبراير 2026 مبلغ 935,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: لا شيء دينار كويتي و28 فبراير 2025: لا شيء دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- كما تتضمن التسهيلات حد مراهجة سلع دوار بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي على أن تسدد بحد أقصى 6 شهور. لم يتم استخدام أي مبالغ من هذا الحد كما في 28 فبراير 2026 (31 أغسطس 2025: لا شيء دينار كويتي و28 فبراير 2025: لا شيء دينار كويتي).

تم منح التسهيلات مقابل رهن عقارات بإجمالي قيمة دفترية 23,051,556 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 23,051,556 دينار كويتي و28 فبراير 2025: 23,051,556 دينار كويتي).

9- أسهم الخزينة

(مدققة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
14,090,611	8,946,690	8,946,690	عدد أسهم الخزينة
%5.88	%3.73	%3.73	نسبة الأسهم المصدرة
459,886	292,000	292,000	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
3,748,103	3,220,808	2,522,967	القيمة السوقية (دينار كويتي)

10- معاملات مع أطراف ذات صلة

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

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

(مدققة)			
28 فبراير 2025	31 أغسطس 2025	28 فبراير 2026	
322,221	303,778	938,594	بيان المركز المالي المجموع
1,735,413	1,735,413	1,735,413	قروض وسلفيات سندات

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	
185,531	189,673	94,666	94,837	بيان الربح أو الخسارة المجموع
12,829	14,548	6,491	6,428	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
9,080	35,675	5,923	34	مكافأة نهاية الخدمة
179,688	212,373	92,553	98,852	بدلات حضور
-	41,789	-	20,162	تكلفة خدمات تعليمية
451,393	150,311	151,000	150,000	صافي الإيرادات من عقارات مصروفات عمومية وإدارية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقذ)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- ربحية السهم العنقدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم عن طريق قسمة صافي ربح الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة مطروحا منها المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة خلال الفترة. إن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة بسبب عدم وجود أدوات مخففة قائمة.

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	28 فبراير 2025	28 فبراير 2026	
659,623	591,242	544,313	1,271,578	صافي ربح الفترة
225,506,232	230,650,153	225,506,232	230,650,153	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
2.93	2.56	2.41	5.51	ربحية السهم العنقدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)

12- معلومات مالية حسب القطاعات

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

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

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

فترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
5,817,687	4,907,304	860,514	-	49,869	إيرادات القطاع
(3,934,997)	(2,832,954)	(14,777)	(550,990)	(536,276)	مصروفات القطاع
1,882,690	2,074,350	845,737	(550,990)	(486,407)	نتائج القطاع
47,720					إيرادات غير موزعة
(1,053,338)					مصروفات غير موزعة
877,072					صافي ربح الفترة

كما في 28 فبراير 2026

الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
60,630,823	25,262,736	15,827,715	13,152,545	6,387,827	إجمالي الموجودات
36,574,367	15,201,090	15,008,501	-	6,364,776	إجمالي المطلوبات

(منقذ)

كما في 31 أغسطس 2025

المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
60,066,166	25,118,328	19,908,185	8,708,285	6,331,368	إجمالي الموجودات
37,013,978	15,971,774	14,455,184	-	6,587,020	إجمالي المطلوبات

(7)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منفق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2025					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
5,663,682	4,781,093	190,155	568,990	123,444	إيرادات القطاع
(3,700,745)	(2,810,399)	(138,597)	(416,667)	(335,082)	مصروفات القطاع
1,962,937	1,970,694	51,558	152,323	(211,638)	نتائج القطاع
68,398					إيرادات غير موزعة
(1,302,607)					مصروفات غير موزعة
728,728					صافي ربح الفترة

كما في 28 فبراير 2025					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
56,845,953	24,055,980	19,893,658	5,900,152	6,996,163	إجمالي الموجودات
36,138,881	15,351,603	14,393,821	-	6,393,457	إجمالي المطلوبات

13- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

فيما يلي تحليل استحقاق الموجودات:

كما في 28 فبراير 2026			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
4,775,083	-	4,775,083	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,596,832	463,330	2,133,502	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,612,745	859,320	753,425	قروض وسلفيات
7,621,555	-	7,621,555	عقارات للمناجزة
565,462	-	565,462	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
413,160	413,160	-	عقارات استثمارية
10,595,220	-	10,595,220	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,991,863	1,991,863	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,248,038	6,248,038	-	موجودات حق استخدام
16,417,865	16,417,865	-	ممتلكات ومعدات
60,630,823	26,393,576	34,237,247	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2025 (مدققة) كما في 31 أغسطس 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 الاخر
6,571,973	6,571,973	-	موجودات حق استخدام
16,663,151	16,663,151	-	ممتلكات ومعدات
<u>60,066,166</u>	<u>25,005,186</u>	<u>35,060,980</u>	
2025 كما في 28 فبراير 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,007,815	-	6,007,815	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,257,427	461,380	796,047	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
988,348	862,241	126,107	قروض وسلفيات
11,675,555	-	11,675,555	عقارات للمتاجرة
576,453	-	576,453	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
425,103	425,103	-	عقارات استثمارية
5,134,700	-	5,134,700	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
6,660,399	6,660,399	-	موجودات حق استخدام
16,327,153	16,327,153	-	ممتلكات ومعدات
<u>56,845,953</u>	<u>24,736,276</u>	<u>32,109,677</u>	

فيما يلي تحليل استحقاق المطلوبات:

2026 كما في 28 فبراير 2026			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
10,807,210	9,934,543	872,667	داننون وأرصدة دائنة أخرى
15,429,783	15,113,481	316,302	مرايحات دائنة
503,232	482,232	21,000	دائنو اجارة
6,711,529	6,124,712	586,817	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	-	سندات
<u>36,574,367</u>	<u>34,777,581</u>	<u>1,796,786</u>	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منقح)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(منقحة)			
كما في 31 أغسطس 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
11,548,022	9,946,798	1,601,224	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,552,935	14,436,633	116,302	مرايحات دائنة
503,232	482,232	21,000	دائنو اجارة
7,287,176	6,783,262	503,914	التزامات عقود الايجار
3,122,613	3,122,613	-	سندات
37,013,978	34,771,538	2,242,440	

كما في 28 فبراير 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
10,903,478	9,714,466	1,189,012	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,611,086	14,494,784	116,302	مرايحات دائنة
524,200	503,200	21,000	دائنو اجارة
6,977,504	6,502,412	475,092	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	-	سندات
36,138,881	34,337,475	1,801,406	

14- قياس القيمة العادلة

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

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

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

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

كما في 28 فبراير 2026			
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
10,595,220	-	-	10,595,220
1,991,863	750,835	-	1,241,028
413,160	-	413,160	-
13,000,243	750,835	413,160	11,836,248

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(مدققة)				
كما في 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 الاخر
7,471,487	412,822	619,164	8,503,473	الإجمالي
كما في 28 فبراير 2025				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
5,134,700	-	-	5,134,700	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	425,103	-	425,103	عقارات استثمارية
5,134,700	425,103	-	5,559,803	

15- الجمعية العمومية السنوية

بتاريخ 26 يناير 2026 انعقدت الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وتمت الموافقة على الأمور التالية:

- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.
- عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 28 فبراير 2026
(غير منفق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ب) بتاريخ 29 نوفمبر 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد 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 بإلزام الشركة التابعة بأن تؤدي للمشتري مبلغ 1,200,000 دينار كويتي وإلزام البنك أن يؤدي للشركة التابعة مبلغ 985,000 دينار كويتي. وعليه قامت إدارة المجموعة بتسجيل مخصص بالصفافي بمبلغ 215,000 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024. وقد قامت الشركة التابعة بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز للمطالبة بالتعويض عما أصابها من ضرر ولم تحدد جلسة بعد.

ج) بتاريخ 28 مايو 2024 صدر حكم تمييز ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد 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 للخسارة المنتهية في 31 أغسطس 2024.

د) بتاريخ 23 نوفمبر 2025 صدر حكم أول درجة بإلزام 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 وتم الطعن عليه بالاستئناف.

Unicap Investment and Finance Company
K.S.C.P.
and its subsidiaries
State of Kuwait
Interim Condensed Consolidated Financial Information
with
Review Report
for the six-month period ended
February 28, 2026
(Unaudited)

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

**Interim Condensed Consolidated Financial Information
with
Review Report
for the six-month period ended
February 28, 2026
(Unaudited)**

Contents

Review report on the interim condensed consolidated financial information

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information (Unaudited)

Exhibit

A

B

C

D

E

Page

1 – 13

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

Review report on the interim condensed consolidated financial information

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Unicap Investment and Finance Company K.S.C.P (“the Parent Company”) and its subsidiaries (together referred to as “the Group”) as of February 28, 2026 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss, profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the six-month period then ended. The management of the Parent Company is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard no. (34) “Interim Financial Reporting”. Our responsibility is to express a conclusion on this interim condensed consolidated financial information based on our review.

Scope of review

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

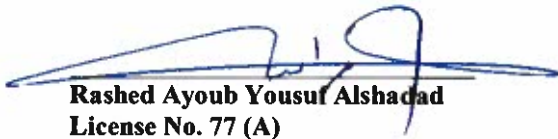
Conclusion

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

Report on review of other legal and regulatory matters

Furthermore, based on our review, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of the Parent Company. We further report that, nothing has come to our attention indicating of any violations of Companies’ Law no. 1 of year 2016 and related Executive Regulations, as amended, and the Parent Company’s memorandum and articles of association, as amended, during the six-month period ended February 28, 2026 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, based on our review, nothing has come to our attention indicating of any material violations of the provision of Law no. 32 of 1968, as amended, concerning currency, the Central Bank of Kuwait and the organization of banking business and its related regulations or of the provision of Law no. 7 of year 2010, as amended, concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the six-month period ended February 28, 2026 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



Rashed Ayoub Yousuf Alshadad
License No. 77 (A)
Rödl Middle East
Burgan - International Accountants

April 13th, 2026
State of Kuwait

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

Interim condensed consolidated statement of financial position as of February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Note	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Assets				
Cash and short-term deposits	4	4,775,083	5,299,799	6,007,815
Receivables and other debit balances		2,596,832	1,883,204	1,257,427
Loans and advances	5	1,612,745	1,031,569	988,348
Properties held for trading	6	7,621,555	11,702,363	11,675,555
Inventory		565,462	617,634	576,453
Properties under development		7,793,000	7,793,000	7,793,000
Investment properties		413,160	412,822	425,103
Financial assets at fair value through profit or loss	14	10,595,220	7,471,487	5,134,700
Financial assets at fair value through other comprehensive income		1,991,863	619,164	-
Right-of-use assets		6,248,038	6,571,973	6,660,399
Property and equipment		16,417,865	16,663,151	16,327,153
Total assets		60,630,823	60,066,166	56,845,953
Liabilities and equity				
Liabilities				
Payables and other credit balances	7	10,807,210	11,548,022	10,903,478
Murabaha payable	8	15,429,783	14,552,935	14,611,086
Ijara payable		503,232	503,232	524,200
Lease liabilities		6,711,529	7,287,176	6,977,504
Bonds		3,122,613	3,122,613	3,122,613
Total liabilities		36,574,367	37,013,978	36,138,881
Equity				
Share capital		23,959,684	23,959,684	23,959,684
Treasury shares	9	(292,000)	(292,000)	(459,886)
Statutory reserve		411,866	411,866	411,866
Voluntary reserve		411,866	411,866	411,866
Treasury shares reserve		1,803,814	1,803,814	231,068
Foreign currency translation reserve		90,134	101,511	102,877
Accumulated fair value reserve		(1,620,239)	(1,752,107)	(1,800,000)
Share based payments reserve		518,100	518,100	518,100
Other reserve		641,002	641,002	641,002
Accumulated losses		(6,693,716)	(7,285,113)	(7,820,974)
Total equity attributable to the owners of the Parent Company		19,230,511	18,518,623	16,195,603
Non-controlling interests		4,825,945	4,533,565	4,511,469
Total equity		24,056,456	23,052,188	20,707,072
Total liabilities and equity		60,630,823	60,066,166	56,845,953

Saleh A.A Al Saleh
Vice Chairman

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

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

Interim condensed consolidated statement of profit or loss for the six-month period ended
February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Three months ended		Six months ended	
	February 28, 2026	February 28, 2025	February 28, 2026	February 28, 2025
Revenue from educational services	2,698,550	2,566,696	4,907,304	4,781,093
Cost of educational services	(1,064,436)	(1,037,128)	(2,281,814)	(2,134,748)
Gross profit from educational services	1,634,114	1,529,568	2,625,490	2,646,345
Net income from financial assets	485,896	477,458	(449,617)	692,415
Net income from properties	746,331	93,144	843,478	190,155
Allowance for expected credit loss	(1,341)	(2,170)	(1,265)	(2,089)
Net provision for legal cases and other provisions	–	(350,000)	–	(350,000)
Other income	35,564	61,573	47,720	68,398
General and administrative expenses	(567,573)	(570,193)	(1,030,082)	(1,333,334)
Depreciation	(304,165)	(297,980)	(605,371)	(592,433)
Financing cost	(264,447)	(316,747)	(530,406)	(554,790)
Net profit before deductions	1,764,379	624,653	899,947	764,667
National Labour Support Tax	(16,339)	(22,616)	(16,339)	(25,671)
Zakat	(6,536)	(9,046)	(6,536)	(10,268)
Net profit for the period	1,741,504	592,991	877,072	728,728
Attributable to:				
Owners of the Parent Company	1,271,578	544,313	591,242	659,623
Non-controlling interests	469,926	48,678	285,830	69,105
	1,741,504	592,991	877,072	728,728
Earnings per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	5.51	2.41	2.56	2.93

11

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

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

Interim condensed consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the six-month period ended February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Three months ended		Six months ended	
	February 28, 2026	February 28, 2025	February 28, 2026	February 28, 2025
Net profit for the period	1,741,504	592,991	877,072	728,728
Other comprehensive income				
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss</i>				
Foreign currency translation differences	(22,271)	1,893	(22,151)	5,570
<i>Items that cannot be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Changes in fair value of financial assets at FVTOCI	128,291	–	149,347	–
Total other comprehensive income for the period	106,020	1,893	127,196	5,570
Total comprehensive income for the period	1,847,524	594,884	1,004,268	734,298
Attributable to:				
Owners of the Parent Company	1,380,614	544,572	711,888	660,235
Non-controlling interests	466,910	50,312	292,380	74,063
	1,847,524	594,884	1,004,268	734,298

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

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

Interim condensed consolidated statement of changes in equity for the six-month period ended February 28, 2026

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Share capital	Treasury shares	Statutory reserve	Voluntary reserve	Treasury shares reserve	Foreign currency translation reserve	Fair value reserve	Share based payment reserve	Other reserve	Accumulated loss	Total equity attributable to owners of the Parent Company	Non-controlling interests	Total equity
Balance at September 1, 2024	23,959,684	(459,886)	411,866	411,866	231,068	102,265	(1,800,000)	518,100	641,002	(8,480,597)	15,535,368	4,437,406	19,972,774
Net profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	659,623	659,623	69,105	728,728
Other comprehensive loss	-	-	-	-	-	612	-	-	-	-	612	4,958	5,570
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	612	-	-	-	659,623	660,235	74,063	734,298
Balance at February 28, 2025	23,959,684	(459,886)	411,866	411,866	231,068	102,877	(1,800,000)	518,100	641,002	(7,820,974)	16,195,603	4,511,469	20,707,072
Balance at September 1, 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
Net profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	591,242	591,242	285,830	877,072
Other comprehensive loss	-	-	-	-	-	(11,377)	132,023	-	-	-	120,646	6,550	127,196
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(11,377)	132,023	-	-	591,242	711,888	292,380	1,004,268
Transferred from fair value reserve to accumulated losses	-	-	-	-	-	-	(155)	-	-	155	-	-	-
Balance at February 28, 2026	23,959,684	(292,000)	411,866	411,866	1,803,814	90,134	(1,620,239)	518,100	641,002	(6,693,716)	19,230,511	4,825,945	24,056,456

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

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

**Interim condensed consolidated statement of cash flows for the six-month period ended
February 28, 2026**

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Six months ended	
	February 28, 2026	February 28, 2025
Operating activities		
Net profit for the period	877,072	728,728
Adjustments:		
Depreciation	605,371	592,433
Provision for end of service benefits	97,909	103,893
Allowance for expected credit loss	1,265	2,089
Net income from financial assets	449,617	(692,415)
Net provision for legal cases and other provisions	–	350,000
Financing cost	530,406	554,790
Adjusted profit before changes in working capital items	2,561,640	1,639,518
Receivables and other debit balances	(709,088)	842,936
Inventory	52,172	–
Properties held for trading	4,080,808	–
Loans and advances	(587,046)	8,287
Payables and other credit balances	(778,987)	(160,422)
End of service benefits paid	(59,734)	(87,469)
Net cash from operating activities	4,559,765	2,242,850
Investing activities		
Purchase of property and equipment	(36,122)	(46,002)
Paid for purchase of financial assets at FVTPL	(9,373,043)	(7,944,388)
Proceeds from sale of financial assets at FVTPL	5,700,193	3,378,679
Purchase of financial assets at fair value through other comprehensive income	(1,233,972)	–
Proceeds from sale of financial assets at fair value through oth comprehensive income	10,620	–
Dividends received	54,948	–
Interest income received	49,869	123,425
Net cash used in investing activities	(4,827,507)	(4,488,286)
Financing activities		
Murabaha payable	876,848	(58,151)
Paid for lease liabilities	(576,481)	(572,586)
Finance cost paid	(530,406)	(554,790)
Net cash used in financing activities	(230,039)	(1,185,527)
Foreign currency translation	(26,935)	854
Net decrease in cash and cash equivalents	(524,716)	(3,430,109)
Cash and cash equivalents at beginning of the period	5,299,799	9,437,924
Cash and cash equivalents at end of the period (note 4)	4,775,083	6,007,815

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

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

**Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month
period ended February 28, 2026
(Unaudited)**

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

1- Corporate information and activities

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

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

The principal activities of the Parent Company 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 interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 includes the financial information of the Parent Company and its subsidiaries (note 3) (together referred to as "the Group").

The interim condensed consolidated financial information was authorized for issue in accordance with Board of Directors meeting held on April 13th, 2026.

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

2- Significant accounting policies

This interim condensed consolidated financial information has been prepared in accordance with the accounting policies and methods of computation adopted in the consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025.

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

The Group adopted amendments to IFRSs which are effective for annual accounting period starting from January 1, 2025 and the management believes that those amendments did not have any material impact on the accounting policies of the Group. The Group has not early adopted any standard, interpretation or amendment that has been issued and not yet effective.

2/2) Critical judgments and estimates

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

In preparing this interim condensed financial information, the significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those applied to the annual audited financial statements as of and for the year ended August 31, 2025.

3- Subsidiaries

Company name	Country of incorporation	Ownership		Principal activity
		2026	2025	
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

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Held indirectly through Iskan for General Trading Company:

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

Held indirectly through Iskan Oman Investment Company:

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

* The remaining ownership interest in the subsidiary "UniBid for 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.

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

*** 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.

4- Cash and short-term deposits

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Cash on hand	1,411	48,470	9,536
Cash at banks	4,455,517	571,822	635,279
Short-term deposits	-	4,679,507	5,363,000
Money market funds	318,155	-	-
Cash and cash equivalents for the purpose of the statement of cash flows	4,775,083	5,299,799	6,007,815

5- Loans and advances

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Gross amount	2,317,826	1,633,266	1,590,321
Less: deferred interest	(140,268)	(42,754)	(43,370)
	2,177,558	1,590,512	1,546,951
Less: excepted credit losses in accordance with IFRS 9 and in compliance with the instructions of the Central Bank of Kuwait	(564,813)	(558,943)	(558,603)
	1,612,745	1,031,569	988,348

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

6- Properties held for trading

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Opening balance	11,702,363	11,675,555	11,675,555
Reversal of impairment in value	-	26,000	-
Disposal	(4,080,808)	-	-
Reversal of impairment in value	-	808	-
	<u>7,621,555</u>	<u>11,702,363</u>	<u>11,675,555</u>

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.

During the period, one of the properties was sold for the amount of KD 4,750,000 resulting in a profit of KD 669,192, which was included in the condensed consolidated statement of profit or loss under the item of net income from real estate.

Properties held for trading include mortgaged properties amount to KD 4,595,000 (August 31, 2025: KD 4,595,000 and February 28, 2025: KD 4,595,000) as a security against Murabaha payable obtained by the Group (note 8).

7- Payable and other credit balances

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Trade payable	75,775	78,406	112,532
Provision for legal cases and contingent liabilities	6,702,875	6,702,875	6,702,875
End of service benefits	1,095,227	1,057,052	1,021,393
Income received in advance	99,846	942,431	53,781
Provision for leave	94,725	77,915	94,174
Other credit balances	2,738,762	2,689,343	2,918,723
	<u>10,807,210</u>	<u>11,548,022</u>	<u>10,903,478</u>

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

8- 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 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, 2025: KD 14,750,000 and February 28, 2025: KD 14,750,000). The outstanding balance of this limit as of February 28, 2026 was KD 14,494,783 (August 31, 2025: KD 14,552,935 and February 28, 2025: KD 14,611,086).
- The facilities also include a commodity Murabaha limit of KD 5,000,000. The outstanding balance of this limit as of February 28, 2026 was KD 935,000 (August 31, 2025: KD nil and February 29, 2025: KD nil).
- 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. No amounts from this limit have been used as of February 28, 2026 (August 31, 2025: KD nil and February 29, 2025: KD nil).

Facilities were granted with a mortgage on properties with total carrying value of KD 23,051,556 (August 31, 2025: KD 23,051,556 and February 28, 2025: KD 23,051,556).

9- Treasury shares

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Number of treasury shares	8,946,690	8,946,690	14,090,611
Percentage of issued shares	%3.73	%3.73	%5.88
Cost of treasury shares (KD)	292,000	292,000	459,886
Market value (KD)	2,522,967	3,220,808	3,748,103

10- Related parties transactions

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

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Balances and significant transactions with related parties consist of:

	February 28, 2026	(Audited) August 31, 2025	February 28, 2025
Consolidated statement of financial position			
Loans and advances	938,594	303,778	322,221
Bonds	1,735,413	1,735,413	1,735,413

	Three months ended		Six months ended	
	February 28, 2026	February 28, 2025	February 28, 2026	February 28, 2025
Consolidated statement of profit or loss				
Salaries and key management compensation	94,837	94,666	189,673	185,531
End of service benefits	6,428	6,491	14,548	12,829
Attendance allowances	34	5,923	35,675	9,080
Educational services cost	98,852	92,553	212,373	179,688
Net income from property	20,162	-	41,789	-
General and administrative expenses	150,000	151,000	150,311	451,393

11- Earnings per share attributable to owners of the Parent Company (Basic and diluted) (fils)

Earnings per share is calculated by dividing net profit for the period attributable to the owners of the Parent Company over the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period less the weighted average number of treasury shares outstanding during the period. Basic and diluted earnings per share are identical because there are no diluted instruments outstanding.

	Three months ended		Six months ended	
	February 28, 2026	February 28, 2025	February 28, 2026	February 28, 2025
Net profit for the period	1,271,578	544,313	591,242	659,623
Weighted average number of ordinary shares outstanding	230,650,153	225,506,232	230,650,153	225,506,232
Earnings per share attributable to owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	5.51	2.41	2.56	2.93

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

12- 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:

The six-month period ended February 28, 2026					
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	49,869	-	860,514	4,907,304	5,817,687
Segment expenses	(536,276)	(550,990)	(14,777)	(2,832,954)	(3,934,997)
Segment results	(486,407)	(550,990)	845,737	2,074,350	1,882,690
Unallocated revenues					47,720
Unallocated expenses					(1,053,338)
Net profit for the period					877,072

As of February 28, 2026					
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	6,387,827	13,152,545	15,827,715	25,262,736	60,630,823
Total liabilities	6,364,776	-	15,008,501	15,201,090	36,574,367

(Audited)					
As of 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	15,971,774	37,013,978

The six-month period ended February 28, 2025					
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	123,444	568,990	190,155	4,781,093	5,663,682
Segment expenses	(335,082)	(416,667)	(138,597)	(2,810,399)	(3,700,745)
Segment results	(211,638)	152,323	51,558	1,970,694	1,962,937
Unallocated revenues					68,398
Unallocated expenses					(1,302,607)
Net profit for the period					728,728

As of February 28, 2025					
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	6,996,163	5,900,152	19,893,658	24,055,980	56,845,953
Total liabilities	6,393,457	-	14,393,821	15,351,603	36,138,881

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

13- Maturity analysis of assets and liabilities

The following represent the maturity analysis of assets:

	As of February 28, 2026		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and short-term deposits	4,775,083	-	4,775,083
Receivables and other debit balances	2,133,502	463,330	2,596,832
Loans and advances	753,425	859,320	1,612,745
Property held for trading	7,621,555	-	7,621,555
Inventory	565,462	-	565,462
Property under development	7,793,000	-	7,793,000
Investment properties	-	413,160	413,160
Financial assets at FVTPL	10,595,220	-	10,595,220
Financial assets at fair value other comprehensive income	-	1,991,863	1,991,863
Right-of-use assets	-	6,248,038	6,248,038
Property and equipment	-	16,417,865	16,417,865
	34,237,247	26,393,576	60,630,823

	(Audited)		
	As of August 31, 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

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	As of February 28, 2025		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and short-term deposits	6,007,815	–	6,007,815
Receivables and other debit balances	796,047	461,380	1,257,427
Loans and advances	126,107	862,241	988,348
Property held for trading	11,675,555	–	11,675,555
Inventory	576,453	–	576,453
Property under development	7,793,000	–	7,793,000
Investment properties	–	425,103	425,103
Financial assets at FVTPL	5,134,700	–	5,134,700
Right-of-use assets	–	6,660,399	6,660,399
Property and equipment	–	16,327,153	16,327,153
	<u>32,109,677</u>	<u>24,736,276</u>	<u>56,845,953</u>

The following represent the maturity analysis of liabilities:

	As of February 28, 2026		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	872,667	9,934,543	10,807,210
Murabaha payable	316,302	15,113,481	15,429,783
Ijara payable	21,000	482,232	503,232
Lease liabilities	586,817	6,124,712	6,711,529
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<u>1,796,786</u>	<u>34,777,581</u>	<u>36,574,367</u>

	(Audited) As of August 31, 2025		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,601,224	9,946,798	11,548,022
Murabaha payable	116,302	14,436,633	14,552,935
Ijara payable	21,000	482,232	503,232
Lease liabilities	503,914	6,783,262	7,287,176
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<u>2,242,440</u>	<u>34,771,538</u>	<u>37,013,978</u>

	As of February 28, 2025		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,189,012	9,714,466	10,903,478
Murabaha payable	116,302	14,494,784	14,611,086
Ijara payable	21,000	503,200	524,200
Lease liabilities	475,092	6,502,412	6,977,504
Bonds	–	3,122,613	3,122,613
	<u>1,801,406</u>	<u>34,337,475</u>	<u>36,138,881</u>

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

14- Fair value measurement

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

The fair value hierarchy has the following levels:

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

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

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

	As of February 28, 2026			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at "FVTPL"	10,595,220	–	–	10,595,220
Financial assets at fair value other comprehensive income	1,241,028	–	750,835	1,991,863
Investment properties	–	413,160	–	413,160
	11,836,248	413,160	750,835	13,000,243

	(Audited)			
	As of 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

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	As of February 28, 2025			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Financial assets at "FVTPL"	5,134,700	–	–	5,134,700
Investment properties	–	425,103	–	425,103
	<u>5,134,700</u>	<u>425,103</u>	<u>–</u>	<u>5,559,803</u>

15- Annual general assembly

On January 26, 2026 the ordinary general assembly meeting of the Parent Company has been held and approve the following:

- The consolidated financial statements for the financial year ended August 31, 2025.
- No remuneration to board of directors for the financial year ended August 31, 2025.
- No dividends for the financial year ended August 31, 2025.

16- 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 suspend the enforcement of the abovementioned judgment, and on January 24, 2024 the Court of Cassation ruled to suspend the implementation of the appealed ruling until the appeal is decided, as of the reporting date, the case is still pending in the Court of Cassation. The Group's management recorded the required provision against this legal case.
- b) On November 29, 2023 a primary judgment was issued by the Regional Court against one of the subsidiaries for the terminating of a real estate sales contract that was sold by the subsidiary to an external party " the buyer" during the year 2007, which was originally purchased from a local bank "the Bank", The court ordered the subsidiary to pay the buyer an amount of KD 1,200,000. This judgment was appealed by the subsidiary to the Court of Cassation, Additionally, the subsidiary filed a counterclaim against the bank and another party, demanding that they jointly fulfill any amounts that may be ruled against it in the original lawsuit. On May 12, 2024 an appeal judgment was issued obligating the subsidiary company to pay the buyer an amount of KD 1,200,000 and obligating the bank to pay the subsidiary an amount of KD 985,000. Accordingly, the Group's management recorded a provision of net amount of KD 215,000, which was included in the consolidated statement of profit or loss for the year ended August 31, 2024. The subsidiary company has appealed the judgment to the Court of Cassation to claim compensation for damage suffered, and a session has not yet been scheduled.

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the six-month period ended February 28, 2026
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

- c) On May 28, 2024 a Cassation judgment was issued against one of the subsidiary companies, terminating a property sale contract that the subsidiary has sold to external parties 'the buyers' during the year 2006 obligated the subsidiary to pay the buyers an amount of KD 1,470,900. The Group's management has recorded a provision for the full amount of the judgment in the consolidated statement of profit or loss for the year ended August 31, 2024.

- d) 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 it's currently appealed before the Court of Appeal.