



يونيكاب للاستثمار والتمويل
UniCap Investment and Finance

الكويت في : 2026/01/14

المحترمين

السادة/ شركة بورصة الكويت

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
والشفافية 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 2025/11/30 (الربع الأول من السنة المالية).

وتفضلوا بقبول فائق التحية والإحترام ،،،

صالح عبدالمحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي





يونيكاب للاستثمار والتمويل
UniCap Investment and Finance

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	اسم الشركة المدرجة
2026/01/14	<p>شركة يونيكتاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك. عامة</p> <p>نفيدكم علماً بأن مجلس الإدارة قد اجتمع عن طريق وسائل الاتصال الحديثة في تمام الساعة الثانية ظهراً يوم الأربعاء الموافق 2026/01/14 ، حيث تمت مناقشة واعتماد التالي :</p> <p>1- تمت مناقشة واعتماد البيانات المالية الربع سنوية عن الفترة المالية المنتهية في 30/11/2025 (الربع الأول من السنة المالية) ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات.</p>
ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.	<p>المعلومة الجوهرية</p> <p>أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة</p>

صالح عبدالمحسن الصباغ
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



شركة يونيكتاب للاستثمار والتمويل «ش.م.ك.ع.» سجل تجاري 88035 رأس المال المصرح به والمدفوع 23,959,684 د.ك
Unicap Investment and Finance Co. Comm. Reg. No. 88035 Authorized and Paid Up Capital KD. 23,959,684
المرقاب - ش عمر بن الخطاب - برج K.B.T - الدور 10 ص. ب. 2290 الصفاة 13021 الكويت - تليفون: +965 1882244 - 22261444
Merqab - Omer Bin Al-Khattab St. - K.B.T Tower - 10th Floor - P.O. Box: 2290 Safat, 13021 - Tel: +965 1882244 - 22261444

Company Name			اسم الشركة
Unicap Investment and Finance Co.			شركة يونيکاب للاستثمار والتمويل
First Quarter Results Ended on	2025-11-30		نتائج الربع الأول المنتهي في
Board of Directors Meeting Date	2026-01-14		تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج		
Approved financial statements.	نسخة من البيانات المالية المعتمدة		
Approved auditor's report	نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد		
This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات		
Change (%)	فترة الثلاث أشهر المقارنة	فترة الثلاث أشهر الحالية	البيان
	Three Month Comparative Period	Three Month Current Period	Statement
	2024-11-30	2025-11-30	
(690%)	K.D 115,310	K.D (680,336)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمسامي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(678%)	Fils 0.51	Fils (2.95)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
6%	K.D 30,664,004	K.D 32,504,441	الموجودات المتداولة Current Assets
5%	K.D 55,513,718	K.D 58,400,830	إجمالي الموجودات Total Assets
(20%)	K.D 1,692,534	K.D 1,355,502	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
2%	K.D 35,401,530	K.D 36,191,898	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
14%	K.D 15,651,031	K.D 17,849,897	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمسامي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(46%)	K.D 2,526,365	K.D 1,370,387	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(717%)	K.D 140,014	K.D (864,432)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
5%	35%	33%	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان (%)	الربع الاول المقارن	الربع الاول الحالي	
Change (%)	First Quarter Comparative Period	First Quarter Current Period	Statement
	2024-11-30	2025-11-30	
			صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
			ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
			اجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
			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)
<p>1. Increase in operating costs.</p> <p>2. Unrealized losses from financial assets measured at fair value through profit or loss.</p>	<p>1. زيادة في التكاليف التشغيلية .</p> <p>2. خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة .</p>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	Zero	بلغ اجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	K.D 274,124	بلغ اجمالي المصاريف من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

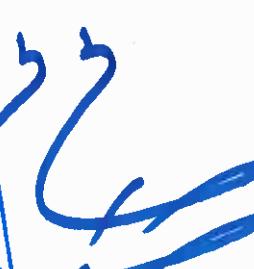
رأي من اقب الحسابات		
1. Unqualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	.1 رأي غير متحفظ
2. Qualified Opinion	<input type="checkbox"/>	.2 رأي متحفظ
3. Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	.3 عدم إبداء الرأي
4. Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	.4 رأي معاكس

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 تعينه
الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعينه

لا يوجد	نص رأي من اقب الحسابات كما ورد في التقرير
لا يوجد	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت من اقب الحسابات لإبداء الرأي
لا يوجد	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي من اقب الحسابات
لا يوجد	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي من اقب 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
		علاوة الإصدار Issue Premium		زيادة رأس المال Capital Increase
-	لا يوجد			تخفيض رأس المال Capital Decrease

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

شركة يونيکاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدققة)

شركة يوني Kapoor للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

ا

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

ب

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

ج

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

د

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

هـ

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السلطة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة يونيكلاب 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 يونيكلاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشراكتها التابعة (شاربليهما معاً "المجموعة") كما في 30 نوفمبر 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة 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 تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسئولين 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 الدولي، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد يلتفنا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

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

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو وارد بفاتورة 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 ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات مادية لاحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات ذات الصلة، أو لاحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال فترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



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

14 يناير 2026

دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع كما في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الموجودات	إيضاح	30 أغسطس 2025	31 ديسمبر 2025	(مدة)	30 نوفمبر 2024
نقد ونقد معادل					6,323,919
مدينون وأرصدة مدينة أخرى					1,073,289
قرفوس وسلفيات					1,000,739
عقارات للمناجرة					11,675,555
مخزون					576,453
عقارات قيد التطوير					7,793,000
عقارات استثمارية					423,518
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة					3,405,951
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر					-
موجودات حق استخدام					6,824,379
ممتلكات ومعدات					16,416,915
مجموع الموجودات		58,400,830	60,066,166		55,513,718
المطلوبات وحقوق الملكية					
المطلوبات					
دائنون وأرصدة دائنة أخرى					10,188,981
مرابحات دائنة					14,669,237
دائنون أجارة					524,200
التزامات عقود إيجار					6,896,499
سندات					3,122,613
مجموع المطلوبات		36,191,898	37,013,978		35,401,530
حقوق الملكية					
رأس المال					23,959,684
أسهم الخزينة					(459,886)
احتياطي قانوني					411,866
احتياطي اختياري					411,866
احتياطي أسهم خزينة					231,068
احتياطي ترجمة عملات أجنبية					102,618
احتياطي القيمة العادلة المتراكمة					(1,800,000)
احتياطي المدفوعات بالأسهم					518,100
احتياطي آخر					641,002
خسائر متراكمة					(8,365,287)
مجموع حقوق الملكية العادلة لمالكي الشركة الأم		23,959,684	23,959,684		23,959,684
الحصص غير المسيطرة					18,518,623
مجموع حقوق الملكية					4,533,565
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية					22,208,932
					58,400,830
					60,066,166
					55,513,718

صالح بن المحسن الصالح
نائب رئيس مجلس إدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

ال ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2024	2025	ايضاح
2,214,397	2,208,754	إيرادات خدمات تعليمية
(1,097,620)	(1,217,378)	تكلفة خدمات تعليمية
1,116,777	991,376	مجمل الربح من الخدمات التعليمية
214,957	(935,514)	صافي (الخسارة)/الربح من موجودات مالية
97,011	97,147	صافي الإيرادات من عقارات
81	76	صافي مخصص خسائر انتقامية متوقعة
6,825	12,156	إيرادات أخرى
(294,453)	(301,206)	استهلاك
(763,141)	(462,508)	مصروفات عمومية وإدارية
(238,043)	(265,959)	تكاليف تمويل
140,014	(864,432)	صافي الخسارة قبل الاستقطاعات
(3,055)	—	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,222)	—	الزكاة
135,737	(864,432)	صافي (خسارة)/ربح الفترة
العائد إلى:		
115,310	(680,336)	ماليي الشركة الأم
20,427	(184,096)	الحصص غير المسيطرة
135,737	(864,432)	(خسارة)/ربحية السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والملففة) (فلس)
0.51	(2.95)	12

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكتف المجمع لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في
30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
"جميع البيانات بالبيانار الكوريتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		صافي (خسارة) / ربح الفترة
2024	2025	
135,737	(864,432)	الدخل الشامل الآخر
		بنود لا يمكن تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
	21,056	الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
3,677	120	فروق ترجمة عملات أجنبية
3,677	21,176	مجموع الدخل الشامل الآخر
139,414	(843,256)	إجمالي الخسارة/(الدخل) الشامل للفترة
		العاد إلى:
115,663	(668,726)	ماليكي الشركة الأم
23,751	(174,530)	الحصص غير المسيطرة
139,414	(843,256)	

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع لفترة ثلاثة أشهر المتنتهية في 30 نوفمبر 2025

”شیر مطفق“ (شیر مطفق) نامی است که از اینجا آمده است.

شركة يوني Kapoor للاستثمار والتمويل ش.م.ب.ع.
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمع لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة)/ربح الفترة
2024	2025	
135,737	(864,432)	تعديلات: استهلاك مخصص مكافأة نهاية الخدمة صافي مخصص خسائر اجتماعية متوقعة صافي الخسارة/(الربح) من موجودات مالية تكاليف تمويل
294,453	301,206	الربح المعدل قبل احتساب التغير في بنود رأس المال العامل
55,086	47,692	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(81)	(76)	مخزون
(214,957)	935,514	قرفروض وسلفيات
238,043	265,959	دالنون وأرصدة دالنة أخرى
508,281	685,863	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,027,074	1,054,781	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
—	52,172	
(1,934)	(453,017)	
(511,194)	(971,465)	
(52,386)	(39,942)	
969,841	328,392	
		الأنشطة الاستثمارية
(1,902)	(2,060)	شراء ممتلكات ومعدات
(4,635,098)	(7,895,425)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,371,476	4,283,202	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
—	(716,755)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
—	7,666	توزيعات أرباح مستلمة
72,628	30,242	إيرادات فوائد مستلمة
(3,192,896)	(4,293,130)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
—	750,000	مراهقات دالنة
(652,478)	(608,493)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
(238,043)	(265,959)	تكاليف تمويل مدفوعة
(890,521)	(124,452)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(429)	(2,358)	ترجمة عملات أجنبية
(3,114,005)	(4,091,548)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
9,437,924	5,299,799	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
6,323,919	1,208,251	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (ايضاح 4)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة يونيكتاب 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 انشطتها مقابل ضمانات ملائمة تحددها الشركة الأم.
4. تأسيس الشركات التابعة للشركة الأم والمختصة في التسويق وإبرام اتفاقيات مع وكلاء بضائع وشركات تأمين وشركات أخرى مقابل عمولة تتحدد بشكل نسبي للمبيعات أو الودائع المحققة من العملاء.
5. استثمار القوائم 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 الالزامية لأغراض الشركة.
8. الوساطة في عمليات الإقراض والاقتراض.
9. التمويل والوساطة في عمليات التجارة الدولة.
10. مدير محفظة استثمار.
11. مدير أنظمة استثمار جماعي.
12. أنشطة استثمار الأموال والأوراق المالية (أسهم - سندات).

عنوان الشركة الأم المسجل هو المرقاب - قطعة 3 - شارع عمر بن الخطاب - برج KBT - الطابق رقم 10 - دولة الكويت.

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 3) (ويشار إليهم مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 14 يناير 2026.

2- السياسات المحاسبية الهامة

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

1/2

تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسرى لفترات المحاسبة التي تبدأ في 1 سبتمبر 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 يسر بعد.

2/2

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة
إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراضات 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 المجمعة، إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة متغيرة مع التي تم تطبيقها على البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة كما في ولسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.

(2)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3 - الشركات التابعة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		التأسيس	اسم الشركة
	2024	2025		
بلد				
تنظيم المزادات العلنية	%51	%52	الكويت	شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م.*
استثمار	%37.71	%37.71	عمان	شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.**
محفظ بها بشكل مباشر:				
تجارة عامة	%99	%96	الكويت	شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.***
محفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان للتجارة العامة:				
استثمار	%17.23	%17.23	عمان	شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م.**
الاستثمار العقاري	%99	%99	الكويت	شركة الإسكان العقارية ذ.م.م.****
خدمات تعليمية	%99	%99	الكويت	الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م.***
غير عاملة	%99	%99	الكويت	شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م.***
غير عاملة	%90	%90	الكويت	شركة يونيكتاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م.****
البيع بالجملة للهدايا والكماليات	%99	%99	الكويت	شركة يوني بيد للبيع بالجملة للهدايا والكماليات ذ.م.م.****
غير عاملة	%99	%99	الكويت	شركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الإلكترونية ذ.م.م.***
محفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان العمانية للاستثمار:				
تطوير مشاريع العقارات	%60	%60	عمان	إسكان عمان الأولى ش.م.م.
خدمات الرعاية الصحية	%100	%100	عمان	الشركة العمانية للخدمات الصحية ش.م.م.
عقارات واسثمارات	%100	%100	عمان	إسكان التطوير ش.م.م.
أنشطة عقارية	%100	%100	الكويت	إسكان عمان العقارية ذ.م.م.

* يتم الاحتفاظ بالحصة المتبقية في الشركة التابعة "يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية" من قبل الشركات التابعة "إسكان للتجارة العامة والمقاولات والإسكان العقارية" تابعة 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.

(3)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025

(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

*** يتم الاحتفاظ بالمحصص 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 بالمحصص 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 تزاول شركة يونيکاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م وشركة يوني باي لأعمال الدفع والتسوية الالكترونية ذ.م.م نشاطها بعد.

نقد ونقد معدال -4

30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2025	31
	48,470	13,074	نقد في الصندوق
539,919	571,822	916,502	نقد لدى البنوك ومحافظ استثمارية
5,784,000	4,679,507	278,675	ودائع قصيرة الأجل (ذات أجل استحقاق
6,323,919	5,299,799	1,208,251	اصلية لا تتجاوز 3 أشهر)

إن الودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك محلية بمعدل عائد سنوي 3.55% (31 أغسطس 2025: 3.875% إلى 4.250% و30 نوفمبر 2024: 3.625% إلى 3.875%).

قرض وسلفيات -5

30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2025	31
1,567,231	1,633,266	2,157,894	مجل المبلغ
(10,059)	(42,754)	(114,365)	ناقصا: فائدة موجلة
1,557,172	1,590,512	2,043,529	ناقصا: خسائر انتقامية متوقعة طبقاً
(556,433)	(558,943)	(563,473)	للمعايير الدولي للتقارير المالية رقم 9
1,000,739	1,031,569	1,480,056	والالتزام بتعليمات بنك الكويت المركزي

عقارات للمتاجرة -6

30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2025	31
11,675,555	11,675,555	11,702,363	الرصيد الافتتاحي
-	26,000	-	رد انخفاض في القيمة
-	808	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
11,675,555	11,702,363	11,702,363	

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

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات مرهونة بمبلغ 4,595,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 4,595,000 دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: 4,595,000 دينار كويتي) كضمان مقابل مرابحات دانة حصلت عليها المجموعة (إيضاح 9).

(4)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025

(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

وفيما يلي الحركة التي تمت على تلك الاستثمارات:

	30 نوفمبر 2024	2025 31 أغسطس	30 نوفمبر 2025	
			7,471,487	الرصيد الافتتاحي
4,635,098	11,266,953	7,895,425		إضافات
(1,325,071)	(4,673,737)	(3,953,107)		استبعادات
95,924	878,271	(1,303,517)		التغير في القيمة العادلة
		1,874		فروق ترجمة عملات أجنبية
3,405,951	7,471,487	10,112,162		

8- دائعون وأرصدة دائنة أخرى

	30 نوفمبر 2024	2025 31 أغسطس	30 نوفمبر 2025	
335,799	78,406	95,812		ذمم دائنة تجارية
6,390,123	6,702,875	6,702,875		مخصص قضايا ومتطلبات محتملة
1,007,669	1,057,052	1,064,802		مكافأة نهاية الخدمة
8,720	942,431	26,831		إيرادات متبوطة مقدما
92,391	77,915	91,989		مخصص اجازات
2,354,279	2,689,343	2,601,998		أرصدة دائنة أخرى
10,188,981	11,548,022	10,584,307		

9- مرابحات دائنة

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

- حد مرابحة سلع بمبلغ 14,750,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 14,750,000 دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: 14,750,000 دينار كويتي). بلغ رصيد هذا الحد كما في 30 نوفمبر 2025 مبلغ 14,552,935 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 14,552,935 دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: 14,669,237 دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مرابحة سلع بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. بلغ رصيد هذا الحد كما في 30 نوفمبر 2025 مبلغ 750,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: لا شيء دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: لا شيء دينار كويتي).
- كما تتضمن التسهيلات حد مرابحة سلع دوار بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي على أن تسدد بحد أقصى 6 شهور. لم يتم استخدام أي مبلغ من هذا الحد كما في 30 نوفمبر 2025 (31 أغسطس 2025: لا شيء دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: لا شيء دينار كويتي).
- تم منح التسهيلات مقابل رهن عقارات باجمالي قيمة دفترية 23,051,556 دينار كويتي (31 أغسطس 2025: 23,051,556 دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: 23,051,556 دينار كويتي).

(5)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-10 أسماء الخزينة

	(مدققة)			
	30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2025
14,090,611	8,946,690	8,946,690		عدد أسماء الخزينة
%5.88	%3.73	%3.73		نسبة الأسهم المصدرة
459,886	292,000	292,000		تكلفة أسماء الخزينة (دينار كويتي)
3,466,290	3,220,808	2,914,089		القيمة السوقية (دينار كويتي)

-11 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريض الأخرى. إن المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة ليس لها تاريخ 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)			
	30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2025
150,000	—	—	—	بيان المركز المالي المجمع
122,051	303,778	741,254	—	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - دفعات مقدمة
1,735,413	1,735,413	1,735,413	—	قرص وسلفيات
				سندات

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر	2024	2025	
90,865	94,836			بيان الربح أو الخسارة المجمع
6,338	8,120			رواتب ومتطلبات إدارة التنفيذية
3,157	35,709			مكافأة نهاية الخدمة
87,135	113,521			بدلات حضور
—	21,627			تكلفة خدمات تعليمية
300,272	311			صافي الإيرادات من عقارات - مصاريف صيانة
				مصاريف عمومية وإدارية

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

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

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر	2024	2025	
115,310	(680,336)			صافي (خسارة)/ربح الفترة
225,506,232	230,650,153			المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
0.51	(2.95)			(خسارة)/ربحية السهم العادي لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)

(6)

شركة يونيکاب للاستثمار والتمويل ش.م.ب.ع.
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتملة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- معلومات مالية حسب القطاعات

لأغراض تقارير الإدارة، تتنظم المجموعة في أربع قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية التي تم 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 وموارد القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال التشغيلية لدى المجموعة:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025				
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
1,383,171	2,208,754	109,930	(965,756)	30,243
(1,794,411)	(1,491,444)	(9,351)	(23,125)	(270,491)
(411,240)	717,310	100,579	(988,881)	(240,248)
(465,348)				
12,156				
<u>(864,432)</u>				

كما في 30 نوفمبر 2025				
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
58,400,830	23,768,859	19,909,064	12,034,600	2,688,307
36,191,898	15,031,550	14,862,442	-	6,297,906

كما في 31 أغسطس 2025 (مدققة)				
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
60,066,166	25,118,328	19,908,185	8,708,285	6,331,368
37,013,977	15,971,773	14,455,184	-	6,587,020

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2024				
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
2,526,364	2,214,397	97,011	142,328	72,628
(1,668,179)	(1,427,778)	(59,431)	(38,144)	(142,826)
858,185	786,619	37,580	104,184	(70,198)
(729,011)				
6,563				
<u>135,737</u>				

كما في 30 نوفمبر 2024				
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
55,513,718	24,295,570	19,892,073	4,983,153	6,342,922
35,401,530	14,924,835	12,259,589	-	8,217,106

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 14 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

فيما يلي تحليل استحقاق الموجودات:

كما في 30 نوفمبر 2025

الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
1,208,251	—	1,208,251	نقد ونقد معادل
832,830	462,830	370,000	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,480,056	726,853	753,203	قروض وسلف
11,702,363	—	11,702,363	عقارات للمتاجر
565,462	—	565,462	مخزون
7,793,000	—	7,793,000	عقارات قيد التطوير
413,701	413,701	—	عقارات استثمارية
10,112,162	—	10,112,162	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,356,975	1,356,975	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,410,048	6,410,048	—	موجودات حق استخدام
16,525,982	16,525,982	—	ممتلكات ومعدات
58,400,830	25,896,389	32,504,441	

(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 للمتاجر
617,634	—	617,634	مخزون
7,793,000	—	7,793,000	عقارات 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	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

كما في 30 نوفمبر 2024		
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة
6,323,919	—	6,323,919
1,073,289	310,270	763,019
1,000,739	874,632	126,107
11,675,555	—	11,675,555
576,453	—	576,453
7,793,000	—	7,793,000
423,518	423,518	—
3,405,951	—	3,405,951
6,824,379	6,824,379	—
16,416,915	16,416,915	—
55,513,718	24,849,714	30,664,004

نقد ونقد معادل
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
قروض وسلف
عقارات للتجارة
مخزون
عقارات قيد التطوير
عقارات استثمارية
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
موجودات حق استخدام
ممتلكات ومعدات

فيما يلي تحليل استحقاق المطلوبات:

كما في 30 نوفمبر 2025		
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة
10,584,307	9,947,228	637,079
15,302,935	15,186,633	116,302
503,232	482,232	21,000
6,678,811	6,097,690	581,121
3,122,613	3,122,613	—
36,191,898	34,836,396	1,355,502

دائنون وأرصدة دائنة أخرى
مرابحات دائنة
دائعو إجارة
التزامات عقود إيجار
سندات

كما في 31 أغسطس 2025		
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة
14,552,935	14,436,633	116,302
503,232	482,232	21,000
7,287,176	6,783,262	503,914
11,548,022	9,946,798	1,601,224
3,122,613	3,122,613	—
37,013,978	34,771,538	2,242,440

مرابحات دائنة
دائعو إجارة
التزامات عقود الإيجار
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
سندات

كما في 30 نوفمبر 2024		
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة
10,188,981	9,388,834	800,147
14,669,237	14,552,935	116,302
524,200	503,200	21,000
6,896,499	6,141,414	755,085
3,122,613	3,122,613	—
35,401,530	33,708,996	1,692,534

دائنون وأرصدة دائنة أخرى
مرابحات دائنة
دائعو إجارة
التزامات عقود إيجار
سندات

(9)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

-15 قياس القيمة العادلة

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي لقيمة 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 متصلة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

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

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

كما في 30 نوفمبر 2025

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
413,701	—	413,701	—
10,112,162	—	—	10,112,162
1,356,976	643,040	—	713,936
11,882,839	643,040	413,701	10,826,098

عقارات استثمارية
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

(مدقة)

كما في 31 أغسطس 2025

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
412,822	—	412,822	—
7,471,487	—	—	7,471,487
619,164	619,164	—	—
8,503,473	619,164	412,822	7,471,487

عقارات استثمارية
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في 30 نوفمبر 2024

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
423,518	—	423,518	—
3,405,951	—	—	3,405,951
3,829,469	—	423,518	3,405,951

عقارات استثمارية
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

- 16 الجمعية العمومية

لم تتعقد الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم للموافقة على البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 أغسطس 2025 حتى تاريخ التقرير.

- 17 امور قانونية

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

ا) بتاريخ 30 يناير 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية في نزاع قضائي حول عقد مشاركة في عقار استثماري بلزم الشركة الأم بان تؤدي لأحد الأطراف مبلغ 2,921,693 دينار كويتي. تم الطعن على هذا الحكم من قبل طرف في الدعوى القضائية أمام محكمة الاستئناف وبتاريخ 14 يونيو 2023 صدر حكم استئناف بتأييد الحكم المستأنف. وبناء عليه، قام المدعى بالبدء في اجراءات الحجز التنفيذي، وتم الحجز والتنفيذ على مبالغ لدى الغير ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى و موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربع 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، ومازال التقضية 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 باعه الشركة الممثلة طرف خارجي "المشتري" خلال سنة 2007 والذي تم شراؤه من بنك محلي "البنك"، وإلزام الشركة التابعة بان 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 بان يزدريا بالتضامن ما قد يقضى به ضدها من مبالغ في الدعوى الأصلية. وبتاريخ 12 مايو 2024 صدر حكم استئناف بلزم الشركة التابعة بان تؤدي للمشتري مبلغ 1,200,000 دينار كويتي وإلزام البنك أن يزدريا للشركة التابعة مبلغ 985,000 دينار كويتي. وعليه قامت إدارة المجموعة بتسجيل مخصص بالصافي بمبلغ 215,000 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع لسنة 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 تميز ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار كان قد باعه الشركة التابعة لأطراف خارجية "المشترين" خلال سنة 2006 والزامها بان تؤدي للمشترين مبلغ 1,470,900 دينار كويتي. وقامت إدارة المجموعة بتسجيل مخصص بكمال مبلغ الحكم في بيان الربح أو الخسارة المجمع لسنة المنتهية في 31 أغسطس 2024.

د) بتاريخ 23 نوفمبر 2025 صدر حكم أول درجة بلزم الشركة الأم بصفتها القائم بأعمال تصفية صندوق ملكية خاصة بان 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 6% من اجمالي الضريبة المستحقة من تاريخ 15 أغسطس 2024 وحتى تمام السداد. ترى إدارة المجموعة انه لا يوجد اثر مالي حالياً حيث ان الحكم صادر عن محكمة أول درجة وسيتم 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 three-month period ended
November 30, 2025
(Unaudited)

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

**Interim Condensed Consolidated Financial Information
With
Review Report
for the three-month period ended
November 30, 2025
(Unaudited)**

Contents

Review report on the interim condensed consolidated financial information

	<u>Exhibit</u>
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)	<u>Page</u> 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 November 30, 2025 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss, profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the three-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 three-month period ended November 30, 2024 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 three-month period ended November 30, 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



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

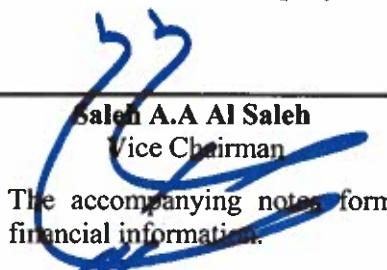
January 14, 2026
State of Kuwait

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

Interim condensed consolidated statement of financial position as of November 30, 2025
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	<u>Note</u>	<u>November 30, 2025</u>	<u>(Audited) August 31, 2025</u>	<u>November 30, 2024</u>
Assets				
Cash and cash equivalent	4	1,208,251	5,299,799	6,323,919
Receivables and other debit balances		832,830	1,883,204	1,073,289
Loans and advances	5	1,480,056	1,031,569	1,000,739
Properties held for trading	6	11,702,363	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		413,701	412,822	423,518
Financial assets at fair value through profit or loss "FVTPL"	7	10,112,162	7,471,487	3,405,951
Financial assets at fair value through other comprehensive income		1,356,975	619,164	—
Right-of-use assets		6,410,048	6,571,973	6,824,379
Property and equipment		16,525,982	16,663,151	16,416,915
Total assets		58,400,830	60,066,166	55,513,718
Liabilities and equity				
Liabilities				
Payables and other credit balances	8	10,584,307	11,548,022	10,188,981
Murabaha payable	9	15,302,935	14,552,935	14,669,237
Ijara payable		503,232	503,232	524,200
Lease liabilities		6,678,811	7,287,176	6,896,499
Bonds		3,122,613	3,122,613	3,122,613
Total liabilities		36,191,898	37,013,978	35,401,530
Equity				
Share capital		23,959,684	23,959,684	23,959,684
Treasury shares	10	(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		97,699	101,511	102,618
Fair value reserve		(1,736,685)	(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		(7,965,449)	(7,285,113)	(8,365,287)
Total equity attributable to the owners of the Parent Company		17,849,897	18,518,623	15,651,031
Non-controlling interests		4,359,035	4,533,565	4,461,157
Total equity		22,208,932	23,052,188	20,112,188
Total liabilities and equity		58,400,830	60,066,166	55,513,718


 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 three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)
"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

Note	The three-month ended November 30	
	2025	2024
Revenue from educational services	2,208,754	2,214,397
Cost of educational services	(1,217,378)	(1,097,620)
Gross profit from educational services	991,376	1,116,777
Net (loss)/gain from financial assets	(935,514)	214,957
Net income from properties	97,147	97,011
Net allowance for expected credit loss	76	81
Other income	12,156	6,825
Depreciation	(301,206)	(294,453)
General and administrative expenses	(462,508)	(763,141)
Financing cost	(265,959)	(238,043)
Net loss before deductions	(864,432)	140,014
National Labour Support Tax	–	(3,055)
Zakat	–	(1,222)
Net (loss)/profit for the period	(864,432)	135,737
 Attributable to:		
Owners of the Parent Company	(680,336)	115,310
Non-controlling interests	(184,096)	20,427
(Loss)/earnings per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	(864,432)	135,737
	12	(2.95) 0.51

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 three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	The three-month ended November 30	
	2025	2024
Net (loss)/profit for the period	(864,432)	135,737
Other comprehensive income		
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss</i>		
Change in fair value of financial assets at FVTOCI	21,056	–
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>		
Foreign currency translation differences	120	3,677
Total other comprehensive income	21,176	3,677
Total comprehensive (loss)/income for the period	(843,256)	139,414
Attributable to:		
Owners of the Parent Company	(668,726)	115,663
Non-controlling interests	(174,530)	23,751
	(843,256)	139,414

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 three-month period ended November 30, 2025
 (Unaudited)
"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Share capital	Treasury shares	Statutory reserve	Voluntary reserve	Treasury shares reserve	Share 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	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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	115,310	115,310	20,427	135,737
Other comprehensive loss	–	–	–	–	–	353	–	–	–	353	353	3,324	3,677
Total comprehensive income for the period	–	–	–	–	–	353	–	–	–	115,310	115,663	23,751	139,414
Balance at November 30, 2024	23,959,684	(459,886)	411,866	231,068	102,618	(1,800,000)	518,100	641,002	(8,365,287)	15,651,031	4,461,157	20,112,188	
Balance at September 1, 2025	23,959,684	(292,000)	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 loss for the period	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(680,336)	(680,336)	(184,096)	(864,432)
Other comprehensive income	–	–	–	–	–	(3,812)	15,422	–	–	–	11,610	9,566	21,176
Total comprehensive loss for the period	–	–	–	–	–	(3,812)	15,422	–	–	–	(680,336)	(668,726)	(174,530)
Balance at November 30, 2025	23,959,684	(292,000)	411,866	1,803,814	97,699	(1,736,685)	518,100	641,002	(7,965,449)	17,849,897	4,359,035	22,208,932	

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

Interim condensed consolidated statement of cash flows for the three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)
"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	The three-month ended November 30	
	2025	2024
Operating activities		
Net (loss)/profit for the period	(864,432)	135,737
Adjustments:		
Depreciation	301,206	294,453
Provision for end of service benefits	47,692	55,086
Net allowance for expected credit loss	(76)	(81)
Net loss/(gain) from financial assets	935,514	(214,957)
Financing cost	<u>265,959</u>	<u>238,043</u>
Adjusted profit before changes in working capital items	<u>685,863</u>	<u>508,281</u>
Receivables and other debit balances	1,054,781	1,027,074
Inventory	52,172	—
Loans and advances	(453,017)	(1,934)
Payables and other credit balances	(971,465)	(511,194)
End of service benefits paid	(39,942)	(52,386)
Net cash from operating activities	<u>328,392</u>	<u>969,841</u>
Investing activities		
Purchase of property and equipment	(2,060)	(1,902)
Paid for purchase of financial assets at FVTPL	(7,895,425)	(4,635,098)
Proceeds from sale of financial assets at FVTPL	4,283,202	1,371,476
Paid for purchase financial assets at fair value through other comprehensive income	(716,755)	—
Dividends received	7,666	—
Interest income received	30,242	72,628
Net cash used in investing activities	<u>(4,293,130)</u>	<u>(3,192,896)</u>
Financing activities		
Murabaha payable	750,000	—
Paid for lease liabilities	(608,493)	(652,478)
Finance cost paid	<u>(265,959)</u>	<u>(238,043)</u>
Net cash used in financing activities	<u>(124,452)</u>	<u>(890,521)</u>
Foreign currency translation	<u>(2,358)</u>	<u>(429)</u>
Net decrease in cash and cash equivalents	<u>(4,091,548)</u>	<u>(3,114,005)</u>
Cash and cash equivalents at beginning of the period	<u>5,299,799</u>	<u>9,437,924</u>
Cash and cash equivalents at end of the period (note 4)	<u>1,208,251</u>	<u>6,323,919</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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

1- Corporate information and activities

Unicap Investment and Finance Company – Kuwaiti Public Shareholding Company – (“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.

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 Murqab – Block 3 – Omar Bin Al-Khattab Street – Kuwait Business Tower (KBT) – 10th Floor – State of Kuwait.

The interim condensed consolidated financial information for the three-month period ended November 30, 2025 includes the financial information of the Parent Company and its subsidiaries (note 3) (together referred to as “the Group”).

The interim condensed consolidated financial information was authorized for issue in accordance with Board of Directors meeting held on January 14, 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 three-month period ended November 30, 2025

(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 the annual accounting period starting from September 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 consolidated financial statements of the Group as of and for the year ended August 31, 2025.

3- Subsidiaries

Company name	Country of incorporation	Ownership		Principal activity
		2025	2024	
Held directly:				
UniBid for Organize				
Public Auctions				Organize Public Auctions
Company W.L.L.*	Kuwait	52%	51%	
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 three-month period ended November 30, 2025

(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
Al-Iskan Real Estate				Real estate
Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	investments
First Kuwaiti for				
Educational Services				Educational
Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	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				Wholesale, Gifts
Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	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:

				Real Estate
				Projects
Iskan Oman First L.L.C.	Oman	60%	60%	Development
Al Omania Health Care				
Services Company				Health Care
L.L.C.	Oman	100%	100%	Services
Iskan Development				Real Estate and
L.L.C.	Oman	100%	100%	Investment
Iskan Oman Real Estate				
Company 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 three-month period ended November 30, 2025

(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 and Contracting". Therefore, the subsidiary "Iskan for General Trading and Contracting" effective interest in those subsidiaries is 100%.

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

4- Cash and cash equivalent

	(Audited)		
	November 30, 2025	August 31, 2025	November 30, 2024
Cash on hand	13,074	48,470	-
Cash at banks and investment portfolio	916,502	571,822	539,919
Short-term deposits (maturing more than 3 months)	278,675	4,679,507	5,784,000
	<u>1,208,251</u>	<u>5,299,799</u>	<u>6,323,919</u>

Short-term deposits are placed with local banks with rate of return of 3.55% (August 31, 2025: 3.875% to 4.250% and November 30, 2024: 3.625% to 3.875%) per annum.

5- Loans and advances

	(Audited)		
	November 30, 2025	August 31, 2025	November 30, 2024
Gross amount	2,157,894	1,633,266	1,567,231
Less: deferred interests	(114,365)	(42,754)	(10,059)
	<u>2,043,529</u>	<u>1,590,512</u>	<u>1,557,172</u>
Less: excepted credit losses in accordance with IFRS 9 and in compliance with the instructions of the Central Bank of Kuwait	(563,473)	(558,943)	(556,433)
	<u>1,480,056</u>	<u>1,031,569</u>	<u>1,000,739</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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

6- Properties held for trading

	November 30, 2025	August 31, 2025	(Audited) November 30, 2024
Opening balance	11,702,363	11,675,555	11,675,555
Reversal of impairment in value	—	26,000	—
Foreign currency translation differences	—	808	—
	11,702,363	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.

Properties held for trading include mortgaged properties amounting to KD 4,595,000 (August 31, 2025: KD 4,595,000 and November 30, 2024: KD 4,595,000) as a security against Murabaha payable obtained by the Group (note 9).

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

Represents investments in local and foreign quoted shares held through investment portfolios and have been carried at fair value based on the portfolios' reports.

The following is the movement of these investments:

	November 30, 2025	August 31, 2025	(Audited) November 30, 2024
Opening balance	7,471,487	—	—
Additions	7,895,425	11,266,953	4,635,098
Disposals	(3,953,107)	(4,673,737)	(1,325,071)
Change at fair value	(1,303,517)	878,271	95,924
Foreign currency translation differences	1,874	—	—
	10,112,162	7,471,487	3,405,951

8- Payable and other credit balances

	November 30, 2025	August 31, 2025	(Audited) November 30, 2024
Trade payable	95,812	78,406	335,799
Provision for legal cases and contingent liabilities	6,702,875	6,702,875	6,390,123
End of service benefits	1,064,802	1,057,052	1,007,669
Income received in advance	26,831	942,431	8,720
Provision for leave	91,989	77,915	92,391
Other credit balances	2,601,998	2,689,343	2,354,279
	10,584,307	11,548,022	10,188,981

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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

9- 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 November 30, 2024: KD 18,750,000). The outstanding balance of this limit as of November 30, 2025 was KD 14,552,935 (August 31, 2025: KD 14,552,935 and November 30, 2024: KD 14,669,237).
- The facilities also include a commodity Murabaha limit of KD 5,000,000. The outstanding balance of this limit as of November 30, 2025 was KD 750,000 (August 31, 2025: KD nil and November 30, 2024: 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 November 30, 2025 (August 31, 2025: KD nil and November 30, 2024: 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 November 30, 2024: KD 23,051,556).

10- Treasury shares

	(Audited)		
	November 30, 2025	August 31, 2025	November 30, 2024
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)	2,914,089	3,220,808	3,466,290

11- Related parties transactions

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

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

Notes to the interim condensed consolidated financial information for the three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Balances and significant transactions with related parties consist of:

	November 30, 2025	(Audited) August 31, 2025	November 30, 2024
Consolidated statement of financial position			
Receivables and other debt balances - advance payment	—	—	150,000
Loans and advances	741,254	303,778	122,051
Bonds	1,735,413	1,735,413	1,735,413
 The three-month ended November 30			
	2025	2024	
Consolidated statement of profit or loss			
Salaries and key management compensation	94,836	90,865	
End of service benefits	8,120	6,338	
Attendance allowances	35,709	3,157	
Educational services cost	113,521	87,135	
Net income from real estate - maintenance expenses	21,627	—	
General and administrative expenses	311	300,272	

12- (Loss)/earnings per share attributable to owners of the Parent Company (fils)

(Loss)/earnings per share is calculated by dividing net (loss)/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.

	The three-month ended November 30	
	2025	2024
Net (loss)/profit for the period	(680,336)	115,310
Weighted average number of ordinary shares outstanding	230,650,153	225,506,232
(Loss)/earnings per share attributable to owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	(2.95)	0.51

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 three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

13- Segments financial information

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

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

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

	The three-month period ended November 30, 2025				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	30,243	(965,756)	109,930	2,208,754	1,383,171
Segment expenses	(270,491)	(23,125)	(9,351)	(1,491,444)	(1,794,411)
Segment results	(240,248)	(988,881)	100,579	717,310	(411,240)
Unallocated expenses					(465,348)
Unallocated revenues					12,156
Net loss for the period					(864,432)

	As of November 30, 2025				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	2,688,307	12,034,600	19,909,064	23,768,859	58,400,830
Total liabilities	6,297,906	—	14,862,442	15,031,550	36,191,898

	(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	15,971,773	37,013,977

	The three-month period ended November 30, 2024				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	72,628	142,328	97,011	2,214,397	2,526,364
Segment expenses	(142,826)	(38,144)	(59,431)	(1,427,778)	(1,668,179)
Segment results	(70,198)	104,184	37,580	786,619	858,185
Unallocated expenses					(729,011)
Unallocated revenues					6,563
Net profit for the period					135,737

	As of November 30, 2024				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	6,342,922	4,983,153	19,892,073	24,295,570	55,513,718
Total liabilities	8,217,106	—	12,259,589	14,924,835	35,401,530

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 three-month period ended November 30, 2025
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

14- Maturity analysis of assets and liabilities

The following represent the maturity analysis of assets:

	As of November 30, 2025		
	From 1 - 5		Total
	Within 1 year	years	
Cash and cash equivalent	1,208,251	—	1,208,251
Receivables and other debit balances	370,000	462,830	832,830
Loans and advances	753,203	726,853	1,480,056
Property held for trading	11,702,363	—	11,702,363
Inventory	565,462	—	565,462
Property under development	7,793,000	—	7,793,000
Investment properties	—	413,701	413,701
Financial assets at FVTPL	10,112,162	—	10,112,162
Financial assets at FVTOCI	—	1,356,975	1,356,975
Right-of-use assets	—	6,410,048	6,410,048
Property and equipment	—	16,525,982	16,525,982
	32,504,441	25,896,389	58,400,830

	(Audited)		
	As of August 31, 2025		
	From 1 - 5		Total
	Within 1 year	years	
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 FVTPL	7,471,487	—	7,471,487
Financial assets at FVTOCI	—	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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	As of November 30, 2024		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and cash equivalent	6,323,919	—	6,323,919
Receivables and other debit balances	763,019	310,270	1,073,289
Loans and advances	126,107	874,632	1,000,739
Property held for trading	11,675,555	—	11,675,555
Inventory	576,453	—	576,453
Property under development	7,793,000	—	7,793,000
Investment properties	—	423,518	423,518
Financial assets at FVTPL	3,405,951	—	3,405,951
Right-of-use assets	—	6,824,379	6,824,379
Property and equipment	—	16,416,915	16,416,915
	30,664,004	24,849,714	55,513,718

The following represent the maturity analysis of liabilities:

	As of November 30, 2025		
	Within 1 year	From 1 – 5 years	Total
Payables and other credit balances	637,079	9,947,228	10,584,307
Murabaha payable	116,302	15,186,633	15,302,935
Ijara payable	21,000	482,232	503,232
Lease liabilities	581,121	6,097,690	6,678,811
Bonds	—	3,122,613	3,122,613
	1,355,502	34,836,396	36,191,898

	(Audited)		
	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
	2,242,440	34,771,538	37,013,978

	As of November 30, 2024		
	Within 1 year	From 1 – 5 years	Total
Payables and other credit balances	800,147	9,388,834	10,188,981
Murabaha payable	116,302	14,552,935	14,669,237
Ijara payable	21,000	503,200	524,200
Lease liabilities	755,085	6,141,414	6,896,499
Bonds	—	3,122,613	3,122,613
	1,692,534	33,708,996	35,401,530

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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

15- Fair value measurement

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

The fair value hierarchy has the following levels:

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

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

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 November 30, 2025			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties	—	413,701	—	413,701
Financial assets at FVTPL	10,112,162	—	—	10,112,162
Financial assets at FVTOCI	713,936	—	643,040	1,356,976
	10,826,098	413,701	643,040	11,882,839

	(Audited) As of August 31, 2025			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties	—	412,822	—	412,822
Financial assets at FVTPL	7,471,487	—	—	7,471,487
Financial assets at FVTOCI	—	—	619,164	619,164
	7,471,487	412,822	619,164	8,503,473

	As of November 30, 2024			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties	3,405,951	—	—	3,405,951
Financial assets at FVTPL	—	423,518	—	423,518
	3,405,951	423,518	—	3,829,469

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 three-month period ended November 30, 2025

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

16- Annual general assembly

The Ordinary General Assembly of the Parent company's shareholders has not been held to approve the consolidated financial statements for the year ended August 31, 2025 as of the reporting date.

17- Legal matters

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

- a) On January 30, 2023 a primary judgment was issued by the Court of First Instance in a judicial dispute concerning a real estate investment participation contract, obligating the Parent Company to pay one of the parties an amount of KD 2,921,693. This judgment was appealed by both parties of the legal case, and on June 14, 2023 an appellate judgment was issued affirming the appealed judgment. Consequently, the claimant-initiated enforcement measures, resulting in and seize and execution of funds held by third parties included in receivables and other debit balances, 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 three-month period ended November 30, 2025
(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. The Group's 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.