

الكويت في : 2026/01/14

السادة/ شركة بورصة الكويت

المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الافصاح عن المعلومات الجوهرية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، والى البند ثامناً من التعليمات الصادرة بشأن الافصاح 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 2025/11/30 (الربع الأول من السنة المالية).

وتفضلوا بقبول فائق التحية والإحترام ،،،

صالح عبدالمحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	2026/01/14
اسم الشركة المدرجة	شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك. عامة
المعلومة الجوهرية	<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 2025/11/30 (الربع الأول من السنة المالية) ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات.</p>
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.

صالح عبدالمحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



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

First Quarter Results Ended on	2025-11-30	نتائج الربع الاول المنتهي في
--------------------------------	------------	------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2026-01-14	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 الثلاث اشهر المقارنة	فترة الثلاث اشهر الحالية	البيان
Change (%)	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 بمساهمي 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 بمساهمي 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	الربح الأول الحالي	الربح الأول المقارن	التغيير (%)
Statement	First Quarter Current Period	First Quarter Comparative Period	Change (%)
	2025-11-30	2024-11-30	
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 والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share			
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue			
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)			

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
<p>1. زيادة في التكاليف التشغيلية .</p> <p>2. خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .</p>	<p>1. Increase in operating costs.</p> <p>2. Unrealized losses from financial assets measured at fair value through profit or loss.</p>

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

المحتويات

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

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)

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 30 نوفمبر 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة أو الدخل أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

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

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو وارد 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 الثلاثة 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 لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات ذات الصلة، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025 بشكل يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



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

14 يناير 2026

دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 نوفمبر 2024	31 أغسطس 2025 (مدققة)	30 نوفمبر 2025	إيضاح	الموجودات
6,323,919	5,299,799	1,208,251	4	نقد ونقد معادل
1,073,289	1,883,204	832,830		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,000,739	1,031,569	1,480,056	5	قروض وسلفيات
11,675,555	11,702,363	11,702,363	6	عقارات للمتاجرة
576,453	617,634	565,462		مخزون
7,793,000	7,793,000	7,793,000		عقار قيد التطوير
423,518	412,822	413,701		عقارات استثمارية
3,405,951	7,471,487	10,112,162	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	619,164	1,356,975		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,824,379	6,571,973	6,410,048		موجودات حق استخدام
16,416,915	16,663,151	16,525,982		ممتلكات ومعدات
55,513,718	60,066,166	58,400,830		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
10,188,981	11,548,022	10,584,307	8	المطلوبات
14,669,237	14,552,935	15,302,935	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
524,200	503,232	503,232		مرايحات دائنة
6,896,499	7,287,176	6,678,811		دائنو اجارة
3,122,613	3,122,613	3,122,613		التزامات عقود إيجار
35,401,530	37,013,978	36,191,898		سندات
				مجموع المطلوبات
23,959,684	23,959,684	23,959,684		حقوق الملكية
(459,886)	(292,000)	(292,000)	10	رأس المال
411,866	411,866	411,866		أسهم الخزينة
411,866	411,866	411,866		احتياطي قانوني
231,068	1,803,814	1,803,814		احتياطي اختياري
102,618	101,511	97,699		احتياطي أسهم خزينة
(1,800,000)	(1,752,107)	(1,736,685)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
518,100	518,100	518,100		احتياطي القيمة العادلة المتراكم
641,002	641,002	641,002		احتياطي المدفوعات بالأسهم
(8,365,287)	(7,285,113)	(7,965,449)		احتياطي آخر
15,651,031	18,518,623	17,849,897		خسائر متراكمة
4,461,157	4,533,565	4,359,035		مجموع حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
20,112,188	23,052,188	22,208,932		الأم
55,513,718	60,066,166	58,400,830		الحصص غير المسيطرة
				مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

صالح عبد المحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		إيضاح	
2024	2025		
2,214,397	2,208,754		إيرادات خدمات تعليمية
(1,097,620)	(1,217,378)		تكلفة خدمات تعليمية
1,116,777	991,376		مجمّل 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 انتمائية 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
115,310	(680,336)		العائد إلى:
20,427	(184,096)		مالكي الشركة الأم
135,737	(864,432)		الحصص غير المسيطرة
0.51	(2.95)	12	(خسارة)/ربحية السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخفضة) (فلس)

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2024	2025	
135,737	(864,432)	صافي (خسارة)/ربح الفترة
		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
		العائد إلى:
115,663	(668,726)	مالكي الشركة الأم
23,751	(174,530)	الحصص غير المسيطرة
139,414	(843,256)	

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2024	2025	
135,737	(864,432)	الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة)/ربح الفترة
		تعديلات:
294,453	301,206	استهلاك
55,086	47,692	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(81)	(76)	صافي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(214,957)	935,514	صافي الخسارة/(الربح) من موجودات مالية
238,043	265,959	تكاليف تمويل
508,281	685,863	الربح المعدل قبل احتساب التغير في بنود رأس المال العامل
1,027,074	1,054,781	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	52,172	مخزون
(1,934)	(453,017)	قروض وسلفيات
(511,194)	(971,465)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(52,386)	(39,942)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
969,841	328,392	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		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	مرايحات دائنة
(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 اجنبية
(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 يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها 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 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 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 وشركاتها 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 تسري للفترة المحاسبية 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 وافتراسات 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 متفقة مع التي تم تطبيقها على البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة كما في والسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2025.

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

3- الشركات التابعة

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

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

** 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.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها 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 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)	30 نوفمبر 2025	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2024
نقد في الصندوق	13,074	48,470	—
نقد لدى البنوك ومحافظ استثمارية	916,502	571,822	539,919
ودائع قصيرة الأجل (ذات أجل استحقاق أصلية لا تتجاوز 3 أشهر)	278,675	4,679,507	5,784,000
	1,208,251	5,299,799	6,323,919

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

5- قروض وسلفيات

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

6- عقارات للمتاجرة

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

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

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

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها 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 مسعرة من خلال محافظ استثمارية وقد تم إثباتها بالقيمة العادلة بناء على تقرير المحافظ.

وفيما يلي الحركة التي تمت على تلك الاستثمارات:

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

8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

(مدققة)	30 نوفمبر 2025	30 نوفمبر 2024	
ذمم دائنة تجارية	95,812	335,799	
مخصص قضايا ومطلوبات محتملة	6,702,875	6,390,123	
مكافأة نهاية الخدمة	1,064,802	1,007,669	
إيرادات مقبوضة مقدما	26,831	8,720	
مخصص اجازات	91,989	92,391	
أرصدة دائنة أخرى	2,601,998	2,354,279	
	10,584,307	10,188,981	

9- 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 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 مزاولة 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 مزاولة 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 30 نوفمبر 2025 (31 أغسطس 2025: لا شيء دينار كويتي و30 نوفمبر 2024: 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 و30 نوفمبر 2024: 23,051,556 دينار كويتي).

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها 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- أسهم الخزينة

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

11- معاملات مع أطراف ذات صلة

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

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

(مدققة)	30 نوفمبر 2025	31 أغسطس 2025	30 نوفمبر 2024
بيان المركز المالي المجموع			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى - دفعة مقدمة	—	—	150,000
قروض وسلفيات	741,254	303,778	122,051
سندات	1,735,413	1,735,413	1,735,413

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

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

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

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

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

13- معلومات مالية حسب القطاعات

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

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

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2025					
التمويل	الاستثمار	العقارات	التعليم	المجموع	
30,243	(965,756)	109,930	2,208,754	1,383,171	إيرادات القطاع
(270,491)	(23,125)	(9,351)	(1,491,444)	(1,794,411)	مصرفات القطاع
(240,248)	(988,881)	100,579	717,310	(411,240)	نتائج القطاع
				(465,348)	مصرفات غير موزعة
				12,156	إيرادات غير موزعة
				(864,432)	صافي خسارة الفترة

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

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

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

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

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

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 للمتاجرة
565,462	—	565,462	مخزون
7,793,000	—	7,793,000	عقار 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 للمتاجرة
617,634	—	617,634	مخزون
7,793,000	—	7,793,000	عقار قيد التطوير
412,822	412,822	—	عقارات استثمارية
7,471,487	—	7,471,487	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
619,164	619,164	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,571,973	6,571,973	—	موجودات حق استخدام
16,663,151	16,663,151	—	ممتلكات ومعدات
60,066,166	25,005,186	35,060,980	

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

كما في 30 نوفمبر 2024			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,323,919	—	6,323,919	نقد ونقد معادل
1,073,289	310,270	763,019	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,000,739	874,632	126,107	قروض وسلف
11,675,555	—	11,675,555	عقارات للمتاجرة
576,453	—	576,453	مخزون
7,793,000	—	7,793,000	عقار قيد التطوير
423,518	423,518	—	عقارات استثمارية
3,405,951	—	3,405,951	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
6,824,379	6,824,379	—	موجودات حق استخدام
16,416,915	16,416,915	—	ممتلكات ومعدات
55,513,718	24,849,714	30,664,004	

فيما يلي تحليل استحقاق المطلوبيات:

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

(مدققة) كما في 31 أغسطس 2025			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
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 الإيجار
11,548,022	9,946,798	1,601,224	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,122,613	3,122,613	—	سندات
37,013,978	34,771,538	2,242,440	

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

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها 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 للقيمة العادلة:

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

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

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				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	413,701	-	413,701	عقارات استثمارية
10,112,162	-	-	10,112,162	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
713,936	-	643,040	1,356,976	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
10,826,098	413,701	643,040	11,882,839	
(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	
كما في 30 نوفمبر 2024				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	423,518	-	423,518	عقارات استثمارية
3,405,951	-	-	3,405,951	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,405,951	423,518	-	3,829,469	

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

16- الجمعية العمومية

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

17- أمور قانونية

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

أ) بتاريخ 30 يناير 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية في نزاع قضائي حول عقد مشاركة في عقار استثماري 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 والتنفيذ على مبالغ لدى الغير ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأسهم خزينة. وقد قامت المجموعة بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز وتقدمت بطلب وقف نفاذ الحكم المشار إليه أعلاه، وبتاريخ 24 يناير 2024 حكمت محكمة التمييز بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في الطعن، ومازالت القضية متداولة أمام محكمة التمييز حتى تاريخ التقرير. قامت إدارة المجموعة بتسجيل المخصص اللازم مقابل هذه القضية.

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

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

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 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

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 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.

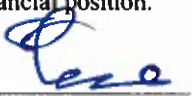
Conclusion

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**

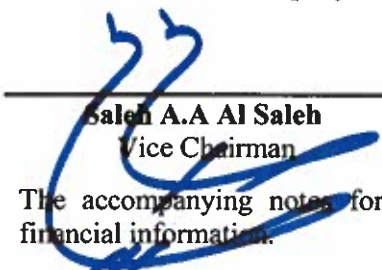
January 14, 2026
State of Kuwait

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"

		November 30,	(Audited) August 31,	November 30,
	Note	2025	2025	2024
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
		(864,432)	135,737
(Loss)/earnings per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	12	(2.95)	0.51

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 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

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 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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other comprehensive loss	-	-	-	-	-	353	-	-	-	115,310	115,310	20,427	135,737
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	353	-	-	-	-	353	3,324	3,677
Balance at November 30, 2024	23,959,684	(459,886)	411,866	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	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)	(843,256)
Balance at November 30, 2025	23,959,684	(292,000)	411,866	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

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 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	265,959	238,043
Adjusted profit before changes in working capital items	685,863	508,281
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	328,392	969,841
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	(4,293,130)	(3,192,896)
Financing activities		
Murabaha payable	750,000	–
Paid for lease liabilities	(608,493)	(652,478)
Finance cost paid	(265,959)	(238,043)
Net cash used in financing activities	(124,452)	(890,521)
Foreign currency translation	(2,358)	(429)
Net decrease in cash and cash equivalents	(4,091,548)	(3,114,005)
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)	1,208,251	6,323,919

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 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 Company W.L.L.*	Kuwait	52%	51%	Organize Public Auctions
Iskan Oman Investment Company O.S.C.C. **	Oman	37.71%	37.71%	
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 Real estate investments
Al-Iskan Real Estate Company W.L.L.****	Kuwait	99%	99%	
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 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

	November 30, 2025	(Audited) 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
	1,208,251	5,299,799	6,323,919

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

	November 30, 2025	(Audited) 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)
	2,043,529	1,590,512	1,557,172
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)
	1,480,056	1,031,569	1,000,739

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	(Audited) August 31, 2025	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	(Audited) August 31, 2025	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	(Audited) August 31, 2025	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

	November 30,	(Audited) August 31,	November 30,
	2025	2025	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		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
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		
	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 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
	<u>30,664,004</u>	<u>24,849,714</u>	<u>55,513,718</u>

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
	<u>1,355,502</u>	<u>34,836,396</u>	<u>36,191,898</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 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
	<u>1,692,534</u>	<u>33,708,996</u>	<u>35,401,530</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"

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
	<u>10,826,098</u>	<u>413,701</u>	<u>643,040</u>	<u>11,882,839</u>

	(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
	<u>7,471,487</u>	<u>412,822</u>	<u>619,164</u>	<u>8,503,473</u>

	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
	<u>3,405,951</u>	<u>423,518</u>	<u>–</u>	<u>3,829,469</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"

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 suspense the enforcement of the abovementioned judgment, and on January 24, 2024 the Court of Cassation ruled to suspend the implementation of the appealed ruling until the appeal is decided, as of the reporting date, the case is still pending in the Court of Cassation. The Group's management recorded the required provision against this legal case.
- b) On November 29, 2023 a primary judgment was issued by the Regional Court against one of the subsidiaries for the terminating of a real estate sales contract that was sold by the subsidiary to an external party " the buyer" during the year 2007, which was originally purchased from a local bank "the Bank", The court ordered the subsidiary to pay the buyer an amount of KD 1,200,000. This judgment was appealed by the subsidiary to the Court of Cassation, Additionally, the subsidiary filed a counterclaim against the bank and another party, demanding that they jointly fulfill any amounts that may be ruled against it in the original lawsuit. On May 12, 2024 an appeal judgment was issued obligating the subsidiary company to pay the buyer an amount of KD 1,200,000 and obligating the bank to pay the subsidiary an amount of KD 985,000. Accordingly, the Group's management recorded a provision of net amount of KD 215,000, which was included in the consolidated statement of profit or loss for the year 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.