

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 2023  
(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 2023  
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

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

صفحة

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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

### تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

#### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 30 نوفمبر 2023 والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة للربح أو الخسارة أو الدخل والشامل الأخر 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 المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 المراجعة 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 المراجعة 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 ولانحته التنفيذية، وتعديلاتها اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023 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 ولانحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023 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

13 يناير 2024

دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 نوفمبر 2023  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023 (مدققة)	30 نوفمبر 2023	إيضاح	
				<b>الموجودات</b>
3,771,121	6,390,069	5,894,478	4	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,694,635	1,805,485	976,091		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
1,294,576	1,303,087	1,310,316	5	قروض وسلفيات
12,766,809	11,606,555	11,606,555	6	عقارات للمتاجرة
516,150	573,226	569,354		مخزون
7,876,000	7,793,000	7,793,000		عقار قيد التطوير
4,614,254	3,386,913	3,386,707		عقارات استثمارية
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
1,946,487	190,892	157,869		الربح أو الخسارة
7,892,368	7,396,033	7,234,656		موجودات حق استخدام
16,863,108	16,834,313	16,707,849		ممتلكات ومعدات
60,235,508	57,279,573	55,636,875		مجموع الموجودات
				<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات</b>
6,619,211	7,561,303	6,738,911	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
17,409,348	15,069,237	14,769,237	8	مرابحات دائنة
579,700	546,400	535,300		دائنو اجارة
7,941,965	7,956,458	7,311,775		التزامات عقود إيجار
3,672,613	3,122,613	3,122,613		سندات
36,222,837	34,256,011	32,477,836		مجموع المطلوبات
				<b>حقوق الملكية</b>
23,959,684	23,959,684	23,959,684		رأس المال
(2,035,289)	(2,035,289)	(2,035,289)	9	أسهم الخزينة
411,866	411,866	411,866		احتياطي قانوني
411,866	411,866	411,866		احتياطي اختياري
1,701,840	1,701,840	1,701,840		احتياطي أسهم خزينة
103,046	107,535	105,273		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,800,000)	(1,800,000)	(1,800,000)		احتياطي القيمة العادلة
518,100	518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002	641,002		احتياطي آخر
(4,348,515)	(5,355,025)	(5,249,354)		خسائر متركمة
19,563,600	18,561,579	18,664,988		مجموع حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
4,449,071	4,461,983	4,494,051		الأم
24,012,671	23,023,562	23,159,039		الحصص غير المسيطرة
60,235,508	57,279,573	55,636,875		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

صالح عبد المحسن الصالح  
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2022	2023	ايضاح
1,675,201	1,949,165	إيرادات خدمات تعليمية
(981,690)	(1,147,060)	تكلفة خدمات تعليمية
693,511	802,105	مجمل الربح من الخدمات التعليمية
(155,289)	19,696	صافي الإيرادات/(الخسائر) من موجودات مالية
214,759	132,515	صافي الإيرادات من عقارات
(82,406)	(15,625)	صافي مخصص خسائر انتمانية متوقعة
19,982	10,474	إيرادات أخرى
(326,723)	(290,173)	استهلاك
(498,394)	(287,917)	مصروفات عمومية وإدارية
(233,941)	(225,462)	تكاليف تمويل
(368,501)	145,613	صافي الربح/(الخسارة) قبل الاستقطاعات
-	(4,169)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(1,668)	الزكاة
(368,501)	139,776	صافي ربح/(خسارة) الفترة
		العائد إلى:
(252,376)	105,671	مالكي الشركة الأم
(116,125)	34,106	الحصص غير المسيطرة
(368,501)	139,777	
(1.13)	0.47	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2022	2023	
(368,501)	139,777	صافي ربح/(خسارة) الفترة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
(7,860)	(4,300)	فروق ترجمة عملات أجنبية
(376,361)	135,477	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة
		العائد إلى:
(256,524)	103,409	مالكي الشركة الأم
(119,837)	32,068	الحصص غير المسيطرة
(376,361)	135,477	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحكف المجمع للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية الخاصة	بملاك الشركة الأم	حسابات متراكمة	احتياطي الأرباح	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة صلات اجنبية	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال	
مجموع حقوق الملكية	محصن غير مسيطرة	خسائر متراكمة	احتياطي افر	احتياطي الاموال عات بالأهم	احتياطي ائتمانية	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال	
24,389,032	4,568,908	(4,096,139)	641,002	518,100	107,194	1,701,840	411,866	411,866	(2,035,289)	23,959,684	2022
(368,501)	(116,125)	(252,376)	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
(7,860)	(3,712)	-	-	-	(4,148)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
(376,361)	(119,837)	(252,376)	-	-	(4,148)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
24,012,671	4,449,071	(4,348,515)	641,002	518,100	103,046	1,701,840	411,866	411,866	(2,035,289)	23,959,684	الرصيد في 30 نوفمبر 2022
23,023,562	4,461,983	(5,355,025)	641,002	518,100	107,535	1,701,840	411,866	411,866	(2,035,289)	23,959,684	الرصيد في 1 سبتمبر 2023
139,777	34,106	105,671	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(4,300)	(2,038)	-	-	-	(2,262)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
135,477	32,068	105,671	-	-	(2,262)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
23,159,039	4,494,051	(5,249,354)	641,002	518,100	105,273	1,701,840	411,866	411,866	(2,035,289)	23,959,684	الرصيد في 30 نوفمبر 2023

إن الأيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المحكفة المجمعة.

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 2023  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		
2022	2023	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(368,501)	139,777	صافي ربح/(خسارة) الفترة
		<b>تعديلات:</b>
326,723	290,173	استهلاك
77,198	48,382	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
82,406	15,625	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
155,289	(19,696)	صافي (الإيرادات)/الخسائر من موجودات مالية
4,683	-	صافي الخسائر من عقارات
233,941	225,463	تكاليف تمويل
511,739	699,724	الربح المعدل قبل احتساب التغير في بنود رأس المال العامل
(1,201,001)	768,966	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
35,618	48,748	مخزون
186,330	(5,806)	قروض وسلفيات
(550,076)	(822,204)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(3,098)	(8,433)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(1,020,488)	680,995	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(19,526)	(2,335)	شراء ممتلكات ومعدات
1,971,810	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(2,760,000)	ودائع لأجل
19,421	51,223	إيرادات فوائد مستلمة
4,000	-	توزيعات نقدية مستلمة
1,975,705	(2,711,112)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(257,555)	(300,000)	مراجعات دائنة
(22,200)	(11,100)	دائنو اجارة
(658,023)	(644,683)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
(233,941)	(265,600)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,171,719)	(1,221,383)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(7,483)	(4,091)	ترجمة عملات اجنبية
(223,985)	(3,255,591)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
3,995,106	3,790,069	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
3,771,121	534,478	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (إيضاح 4)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023  
(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.

بتاريخ 17 أبريل 2023 انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم وتمت الموافقة على تعديل بعض مواد عقد التأسيس والنظام الأساسي بإضافة بعض الأنشطة للشركة الأم. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ 15 مايو 2023.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم بعد التعديل 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 تحددتها 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 المجمعدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهم مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 13 يناير 2024.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 2- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2023.

## 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 2023 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، 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 للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2023.

## 3- الشركات التابعة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		النشاط الرئيسي
		30 نوفمبر 2022	30 نوفمبر 2023	
محتفظ بها بشكل مباشر:				
شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م*	الكويت	%99	%99	التجارة العامة
شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.**	عمان	%37.71	%37.71	استثمار
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان للتجارة العامة:				
شركة إسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.**	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 لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م***	الكويت	%99	%99	تنظيم المزادات العلنية
شركة يوني بيد للبيع بالجملة للهدايا والكماليات ذ.م.م***	الكويت	%99	%99	البيع بالجملة للهدايا والكماليات
شركة يوني باي لأعمال نظم الدفع والتسوية الإلكترونية ذ.م.م***	الكويت	%99	%99	غير عاملة

(3)

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 2023  
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	30 نوفمبر 2022	30 نوفمبر 2023		
تطوير مشروعات العقارات	60%	60%	عمان	إسكان عمان الأولى ش.م.م.
خدمات الرعاية الصحية	100%	100%	عمان	الشركة العمانية للخدمات الصحية ش.م.م.
عقارات واستثمارات	100%	100%	عمان	إسكان للتطوير ش.م.م.
أنشطة عقارية	100%	100%	الكويت	إسكان عمان العقارية ذ.م.م.

محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة إسكان العمانية للاستثمار:

\* يتم الاحتفاظ بالحصة المتبقية في الشركة التابعة "إسكان للتجارة العامة" من قبل الشركة التابعة "الإسكان العقارية" نيابة عن الشركة الأم. وبالتالي، تبلغ نسبة الملكية الفعلية للمجموعة في شركة إسكان للتجارة العامة 100%.

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

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

تم الاعتماد على معلومات مالية مرحلية مكثفة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023 للشركات التابعة.

4- نقد وودائع قصيرة الأجل

30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023 (مدققة)	30 نوفمبر 2023	
17,472	2,394	30,685	نقد بالصندوق
3,344,537	385,675	335,793	نقد لدى البنوك
409,112	6,002,000	5,528,000	ودائع قصيرة الأجل
3,771,121	6,390,069	5,894,478	نقد وودائع قصيرة الأجل
-	(2,600,000)	(5,360,000)	ودائع قصيرة الأجل (تستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر)
3,771,121	3,790,069	534,478	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية

إن الودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك محلية بمعدل عائد يتراوح من 3.5% إلى 4.65% (31 أغسطس 2023: 3.75% إلى 5.1% و30 نوفمبر 2022: 2.75% إلى 3.25%) سنويا.

(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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

5- قروض وسلفيات

30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023 (مدققة)	30 نوفمبر 2023	
1,431,470	1,445,586	1,451,391	مجمّل المبلغ
(3,196)	(9,068)	(7,571)	ناقصاً: فائدة مزجلة
1,428,274	1,436,518	1,443,820	
(133,698)	(133,431)	(133,504)	ناقصاً: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي
1,294,576	1,303,087	1,310,316	

6- عقارات للمتاجرة

30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023 (مدققة)	30 نوفمبر 2023	
8,686,000	8,686,000	11,606,555	الرصيد الافتتاحي
4,080,809	6,051,363	-	إضافات
-	(3,026,000)	-	استيعاد
-	(104,654)	-	انخفاض في القيمة
-	(154)	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
12,766,809	11,606,555	11,606,555	

تتضمن العقارات للمتاجرة عقار بمبلغ 1,970,555 دينار كويتي تم اقتناؤه من قبل إحدى الشركات التابعة عن طريق المزاد العلني وجاري نقل الملكية باسم الشركة التابعة لدى جميع الجهات ذات الصلة.

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

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات مرهونة بمبلغ 4,592,000 دينار كويتي (31 أغسطس 2023: 1,092,000 دينار كويتي و30 نوفمبر 2022: 4,118,000 دينار كويتي) كضمان مقابل مباحات دائنة حصلت عليها المجموعة (إيضاح 8).

7- دانون وأرصدة دائنة أخرى

30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023 (مدققة)	30 نوفمبر 2023	
135,263	132,387	57,908	ذمم دائنة تجارية
2,846,364	3,041,693	3,041,693	مخصص قضايا ومطلوبات محتملة
789,017	851,001	890,950	مكافأة نهاية الخدمة
50,391	809,328	55,100	إيرادات مقبوضة مقدما
-	200,000	200,000	دفعة مستلمة مقدما من مشتري عقار
104,088	111,615	125,235	مخصص إجازات
2,694,088	2,415,279	2,368,025	أرصدة دائنة أخرى
6,619,211	7,561,303	6,738,911	

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- مباحات داننة

يتمثل هذا البند في تسهيلات مصرفية ممنوحة للمجموعة وذلك على النحو التالي:

- تسهيلات مصرفية ممنوحة للشركة الأم على شكل مباحات داننة بمعدل عائد يتراوح من 1% إلى 1.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي، بلغ رصيد المباحة كما في 30 نوفمبر 2023 مبلغ 14,769,237 دينار كويتي (31 أغسطس 2023: 15,069,237 دينار كويتي و30 نوفمبر 2022: 16,636,681 دينار كويتي).

تم منح التسهيلات مقابل رهن عقارات بإجمالي قيمة دفترية 26,011,125 دينار كويتي كما في 30 نوفمبر 2023 (31 أغسطس 2023: 22,511,125 دينار كويتي و30 نوفمبر 2022: 26,607,321 دينار كويتي).

- تسهيلات مصرفية ممنوحة لإحدى الشركات التابعة على شكل مباحات داننة وفقاً لقرار مجلس الوزارة رقم 455 الصادر بتاريخ 31 مارس 2020 تنفيذاً للركائز التحفيزية للاقتصاد الوطني نتيجة جانحة كوفيد 19 وذلك لدعم المصاريف التشغيلية للشركة التابعة بمعدل عائد يتراوح من 1.25% إلى 2.5% سنوياً. بلغ رصيد المباحة كما في 30 نوفمبر 2023 لا شيء دينار كويتي (31 أغسطس 2023: لا شيء دينار كويتي و30 نوفمبر 2022: 772,667 دينار كويتي).

9- أسهم الخزينة

(مدققة)			
30 نوفمبر 2022	31 أغسطس 2023	30 نوفمبر 2023	
15,995,765	15,995,765	15,995,765	عدد أسهم الخزينة
6.67%	6.67%	6.67%	نسبة الأسهم المصدرة
2,035,289	2,035,289	2,035,289	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
993,337	699,015	1,023,729	القيمة السوقية (دينار كويتي)

خلال السنة المنتهية في 31 أغسطس 2023 تم الحجز على عدد 1,905,154 سهم من أسهم الخزينة بناءً على الحكم الصادر ضد الشركة الأم (إيضاح 16).

10- معاملات مع أطراف ذات صلة

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

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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

(مدققة)		30 نوفمبر 2023	30 نوفمبر 2022
بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف سندات			
31 أغسطس 2023	2,285,413	1,735,413	2,285,413
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف			
رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية			
مكافأة نهاية الخدمة			
بدلات حضور			
تكلفة خدمات تعليمية			
30 نوفمبر 2023	134,438	123,306	134,438
30 نوفمبر 2022	7,664	7,171	7,664
30 نوفمبر 2023	5,119	5,642	5,119
30 نوفمبر 2022	187,475	65,243	187,475

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر		صافي ربح/(خسارة) الفترة
2023	2022	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
105,671	(252,376)	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)
223,601,078	223,601,078	
0.47	(1.13)	

12- معلومات مالية حسب القطاعات

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

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

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2023				
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل
2,111,528	1,959,629	132,292	4,902	14,705
(1,678,276)	(1,471,048)	(61,041)	(6,235)	(139,952)
433,252	488,581	71,251	(1,333)	(125,247)
(293,475)				
139,777				

إيرادات القطاع

مصرفات القطاع

نتاج القطاع

مصرفات غير موزعة

صافي ربح الفترة

(7)

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

كما في 30 نوفمبر 2023					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
55,636,875	24,918,589	22,786,262	2,037,546	5,894,478	إجمالي الموجودات
32,477,836	13,635,079	12,350,689	-	6,492,068	إجمالي المطلوبات

كما في 31 أغسطس 2023 (مدققة)					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
57,279,573	26,035,823	22,786,468	2,067,213	6,390,069	إجمالي الموجودات
34,256,011	14,750,957	12,601,789	-	6,903,265	إجمالي المطلوبات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 نوفمبر 2022					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
1,931,503	1,695,184	214,759	14,014	7,546	إيرادات القطاع
(1,801,609)	(1,343,504)	(24,722)	(209,811)	(223,572)	مصرفات القطاع
129,894	351,680	190,037	(195,797)	(216,026)	نتائج القطاع
(498,395)					مصرفات غير موزعة
(368,501)					صافي خسارة الفترة

كما في 30 نوفمبر 2022					
الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
60,235,508	27,450,103	25,257,063	3,757,221	3,771,121	إجمالي الموجودات
36,222,837	14,733,440	14,507,178	-	6,982,219	إجمالي المطلوبات

13- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

فيما يلي تحليل استحقاق الموجودات:

كما في 30 نوفمبر 2023			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
5,894,478	-	5,894,478	نقد وودائع قصيرة الأجل
976,091	509,093	466,998	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
1,310,316	1,184,301	126,015	قروض وسلفيات
11,606,555	-	11,606,555	عقارات للمتاجرة
569,354	-	569,354	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
3,386,707	3,386,707	-	عقارات استثمارية
157,869	-	157,869	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
7,234,656	7,234,656	-	موجودات حق استخدام
16,707,849	16,707,849	-	ممتلكات ومعدات
55,636,875	29,022,606	26,614,269	

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(مدققة)			
كما في 31 أغسطس 2023			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,390,069	-	6,390,069	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,805,485	490,251	1,315,234	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,303,087	1,184,387	118,700	قروض وسلف
11,606,555	-	11,606,555	عقارات للمتاجرة
573,226	-	573,226	مخزون
7,793,000	-	7,793,000	عقار قيد التطوير
3,386,913	3,386,913	-	عقارات استثمارية
190,892	-	190,892	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
7,396,033	7,396,033	-	موجودات حق استخدام
16,834,313	16,834,313	-	ممتلكات ومعدات
57,279,573	29,291,897	27,987,676	

كما في 30 نوفمبر 2022			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
3,771,121	-	3,771,121	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,694,635	229,551	2,465,084	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,294,576	1,183,531	111,045	قروض وسلفيات
12,766,809	-	12,766,809	عقارات للمتاجرة
516,150	-	516,150	مخزون
7,876,000	-	7,876,000	عقار قيد التطوير
4,614,254	4,614,254	-	عقارات استثمارية
1,946,487	-	1,946,487	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
7,892,368	7,892,368	-	موجودات حق استخدام
16,863,108	16,863,108	-	ممتلكات ومعدات
60,235,508	30,782,812	29,452,696	

فيما يلي تحليل استحقاق المطلوبات:

كما في 30 نوفمبر 2023			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,738,911	5,239,596	1,499,315	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
14,769,237	14,669,237	100,000	مراجعات دائنة
535,300	490,900	44,400	دائنو اجارة
7,311,775	6,556,690	755,085	التزامات عقود إيجار
3,122,613	3,122,613	-	سندات
32,477,836	30,079,036	2,398,800	

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(مدققة)			
كما في 31 أغسطس 2023			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
7,561,303	5,194,422	2,366,881	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
15,069,237	14,669,237	400,000	مراجعات دائنة
546,400	-	546,400	دائنو إجارة
7,956,458	7,201,373	755,085	التزامات عقود الإيجار
3,122,613	3,122,613	-	سندات
34,256,011	30,187,645	4,068,366	
كما في 30 نوفمبر 2022			
المجموع	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,619,211	5,085,228	1,533,983	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
17,409,348	14,886,683	2,522,665	مراجعات دائنة
579,700	535,300	44,400	دائنو إجارة
7,941,965	7,186,880	755,085	التزامات عقود إيجار
3,672,613	3,672,613	-	سندات
36,222,837	31,366,704	4,856,133	

#### 14- قياس القيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات 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 معقدة) 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 2023				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
157,869	-	-	157,869	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,386,707	2,962,569	424,138	-	عقارات استثمارية
3,544,576	2,962,569	424,138	157,869	

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 2023  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(مدققة)				
كما في 31 أغسطس 2023				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
190,892	-	-	190,892	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,386,913	2,962,569	424,344	-	عقارات استثمارية
3,577,805	2,962,569	424,344	190,892	
كما في 30 نوفمبر 2022				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
1,946,487	-	-	1,946,487	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,614,254	4,198,321	415,933	-	عقارات استثمارية
6,560,741	4,198,321	415,933	1,946,487	

15- الجمعية العمومية

لم تتعد الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم للموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2023 حتى تاريخ هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

16- أمور قانونية

يوجد عدة دعاوى قضائية مرفوعة من/ضد المجموعة وما زالت منظورة أمام القضاء ولم يصدر بها أحكام نهائية، ومن أهم الأحكام الصادرة خلال السنة المنتهية في 31 أغسطس 2023 والفترة الحالية ما يلي:

- بتاريخ 30 يناير 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية في نزاع قضائي حول عقد مشاركة في عقار استثماري بإلزام الشركة الأم بأن تودى 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. وقد قامت المجموعة بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز وقد تحددت أولى جلسات محكمة التمييز بتاريخ 6 أكتوبر 2024. كما تقدمت المجموعة بطلب وقف نفاذ الحكم المشار إليه أعلاه، إلا ان الطلب قد تم رفضه، وبناء عليه، قام المدعي بالبدا في إجراءات الحجز التنفيذي وتم الحجز على مبالغ لدى الغير ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأسهم تمثل استثمار الشركة الأم في شركة زميلة وأسهم خزينة. قامت إدارة المجموعة بتسجيل المخصص اللازم مقابل هذه القضية.
- بتاريخ 29 نوفمبر 2023، صدر حكم ابتدائي من المحكمة الكلية ضد إحدى الشركات التابعة بفسخ عقد بيع عقار قد باعته الشركة التابعة لطرف خارجي "المشتري" خلال سنة 2007 والذي تم شراؤه من بنك محلي "البنك"، والإزام الشركة التابعة بأن تودى للمشتري مبلغ 1,200,000 دينار كويتي. تم الطعن على هذا الحكم من قبل الشركة التابعة أمام محكمة الاستئناف وقد تحددت أولى جلسات محكمة الاستئناف بتاريخ 3 مارس 2024، 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.

ترى الإدارة والمستشار القانوني ان هناك حالة من عدم التيقن فيما يتعلق بالدعوى ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية للدعوى في الوقت الحالي وان الحكم صادر من أول درجة وتم الطعن عليه. لذلك لم يتم تسجيل أي مخصص مقابل هذه القضية في الوقت الحالي.