

التاريخ : 2021/11/14

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلى البند ثامناً من التعليمات الصادرة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الاعلان عنها رقم (هـ-أ-م-ق-ر-/-إ-م-/-2/2012) .

نرفق لكم نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية ملحق رقم (11) كما جاء في الكتاب العاشر للإفصاح والشفافيه من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال- قطاع السوق ، والخاص بنتائج اجتماع مجلس الإدارة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والإحترام ،،،


واديح عبدالله الصايغ
رئيس مجلس الإدارة



نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2021/11/14	التاريخ
شركة يونيكاب للإستثمار والتمويل ش.م.ك.عامة	اسم الشركة المدرجة
<p>نفيدكم علماً بأن مجلس الإدارة قد اجتمع عن طريق وسائل الاتصال الحديثة في تمام الساعة الواحدة والنصف ظهراً يوم الأحد الموافق 14 نوفمبر 2021 ، حيث تمت مناقشة واعتماد التالي :</p> <p>تمت مناقشة واعتماد البيانات المالية المجمعة المرحلية عن الفترة المنتهية في 2021/09/30. ومرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية ونسخة من البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات.</p>	المعلومة الجوهرية
ضمن نموذج البيانات المالية المرفق.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

وديع عبدالله الصايغ
رئيس مجلس الإدارة



التغيير (%)	الربع الثالث المقارن	الربع الثالث الحالي	البيان
Change (%)	Third quarter Comparative Period	Third quarter Current Period	Statement
	2020-09-30	2021-09-30	
96%	K.D (267,832)	K.D (11,753)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
96%	Fills (1.13)	Fills (0.05)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
27%	K.D 832,701	K.D 606,944	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(221%)	K.D (134,848)	K.D (433,186)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<p>1 – Gain from sale of lease hold property.</p> <p>2 – Gain from execution of legal cases.</p> <p>3 – Gain from exit of Real Estate Portfolio.</p> <p>4 – Impairment loss for properties held for trading and property under development.</p> <p>5 – Impairment loss in the value of an associate.</p> <p>6 – Gain from purchase of Bonds</p>	<p>1 – ربح من التنازل عن حق انتفاع.</p> <p>2 – ربح من تنفيذ احكام قضائية.</p> <p>3 – ربح تخارج من محفظة عقارية.</p> <p>4 – خسائر انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة وعقارات تحت التطوير.</p> <p>5 – خسارة انخفاض في قيمة شركة زميلة.</p> <p>6 – ربح من شراء سندات</p>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	K.D 582,699	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	-------------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	K.D 439,345	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	-------------	--

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

Select from the list	2021-09-30	اختر من القائمة
-----------------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2021-11-14	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 إرفاق هذه المستندات

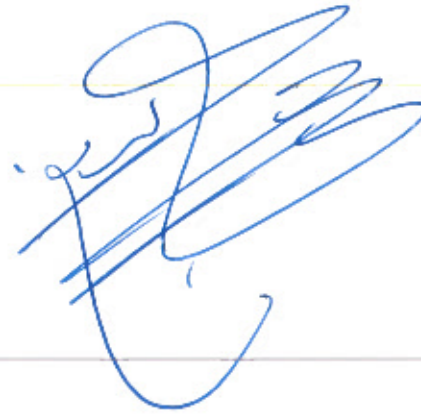
التغيير (%)	فترة التسعة أشهر مقارنة	فترة التسعة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparat Period	Nine Month Current Period	Statement
	2020-09-30	2021-09-30	
149%	K.D (5,579,808)	K.D 2,711,556	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
149%	Fills (23.47)	Fills 12.13	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
100%	K.D 12,292,204	K.D 24,561,443	الموجودات المتداولة Current Assets
16%	K.D 56,782,280	K.D 65,620,574	إجمالي الموجودات Total Assets
57%	K.D 3,289,505	K.D 5,157,072	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
6%	K.D 38,899,950	K.D 41,047,259	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
10%	K.D 17,882,330	K.D 19,716,662	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
72%	K.D 1,597,219	K.D 2,741,293	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
71%	K.D (5,166,691)	K.D (1,498,319)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
11%	(28.26%)	(16.77%)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

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

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

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

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



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

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
 <p>يونيكاب للاستثمار والتمويل UniCap Investment and Finance</p>		رئيس مجلس الإدارة	السيد / وديع عبدالله الصايغ

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدققة)

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(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 والنخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

11 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2021 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية" إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء 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 يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناء عليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق.

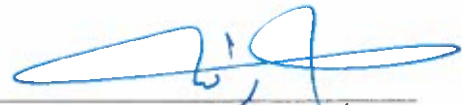
الاستنتاج

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

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

بناء على تعليمات بنك الكويت المركزي ذات الصلة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب فمن خلال ما قمنا به من مراجعة لحسابات الشركة تبين لنا الالتزام بالتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي ذات الصلة.

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، 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 ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة وتعديلاتها اللاحقة ولأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



راشد أيوب يوسف الشداد

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 77

Rödl الشرق الاوسط

برقان - محاسبون عالميون

14 نوفمبر 2021

دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"مجمع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2020	(منققة) 31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	ايضاح	
				الموجودات
1,783,940	1,192,370	1,820,027	5	نقد وأرصدة لدى البنوك
6,172,800	11,524,389	10,291,030	5	ودائع لدى البنوك
166,221	1,519,991	1,446,594		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	396,997	393,047		موجودات مالية بالتكلفة المطفاة
1,603,386	1,611,695	1,153,222	6	قرض و سلفيات
3,002,000	4,058,000	8,357,000	7	عقد للمتاجرة
-	8,017,000	7,934,000		عقد قيد التطوير
11,202,660	6,342,185	4,930,942		عقارات استثمارية
-	2,808,759	2,834,215		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	674,876	343,095		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
5,440,540	866,130	-	8	استثمار في شركات زميلة
9,084,949	8,986,749	8,665,930		موجودات حق استخدام
18,325,784	17,974,004	17,451,472		ممتلكات ومعدات
56,782,280	65,973,145	65,620,574		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				المطلوبات
6,753,996	11,414,404	7,286,832	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
21,263,991	22,317,580	20,927,570	10	أدوات دين
9,494,763	9,094,630	9,160,244		التزامات عقود ايجار
1,387,200	1,387,200	3,672,613		سندات
38,899,950	44,213,814	41,047,259		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,959,684	23,959,684	23,959,684		رأس المال
(1,575,404)	(2,035,289)	(2,035,289)	12	أسهم الخزينة
411,866	411,866	411,866		احتياضي قانوني
411,866	411,866	411,866		احتياضي اختياري
1,701,840	1,701,840	1,701,840		احتياضي أسهم خزينة
357,522	-	(54,628)		احتياضي ترجمة عملات أجنبية
(1,800,000)	(1,869,355)	(1,819,459)		احتياضي القيمة العادلة
27,646	-	-		حصة المجموعة في احتياضي شركات زميلة
518,100	518,100	518,100		احتياضي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002	641,002		احتياضي آخر
(6,771,792)	(6,729,876)	(4,018,320)		خسائر متراكمة
17,882,330	17,009,838	19,716,662		مجموع حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
-	4,749,493	4,856,653		الأم
17,882,330	21,759,331	24,573,315		الحصص غير المسيطرة
56,782,280	65,973,145	65,620,574		مجموع حقوق الملكية
				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

وليع عبدالله الصايغ
رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المصنفة

F

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي".

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
3,045,931	2,144,936	803,738	387,456	إيرادات خدمات تعليمية
(1,556,702)	-	-	-	خصم بموجب قرار وزارة التربية رقم 2020/78
(1,565,058)	(1,533,991)	(347,597)	(525,804)	تكلفة خدمات تعليمية
(75,829)	610,945	456,141	(138,348)	مجمول الربح/(الخسارة) من الخدمات التعليمية
3,585	233,982	2,462	63,346	صافي إيرادات الاستثمار من موجودات مالية
(366,333)	-	(13,034)	-	حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة
104,405	362,375	26,501	156,142	صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
(765,488)	(74,777)	-	-	خسارة تقييم عقارات استثمارية
(24,000)	(352,000)	(24,000)	-	انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة وعقارات تحت التطوير
35,227	219,691	27,944	119,145	صافي الحركة على مخصص خسائر الإنتمان
(6,430)	(309,444)	25,915	(48,882)	مخصص التزامات محتملة
-	40,676	-	7,844	ربح غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(1,111,727)	(878,425)	(272,481)	(303,534)	مصرفات عمومية وإدارية
-	582,699	-	-	ربح نخارج من محفظة عقارية
(650,250)	(437,274)	(200,465)	(106,849)	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(498,683)	(566,637)	(163,831)	(182,050)	استهلاك موجودات حق استخدام
-	(866,130)	-	-	خسارة انخفاض في قيمة شركة زميلة
(1,811,168)	(64,000)	-	-	خسارة انخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات الخسارة التشغيلية
(5,166,691)	(1,498,319)	(134,848)	(433,186)	تكاليف التمويل متعلقة بمطلوبات التأجير
(23,623)	(40,849)	(10,820)	(12,076)	تكاليف التمويل متعلقة بأدوات الدين
(541,381)	(542,361)	(164,900)	(145,778)	إيرادات من قضايا
-	2,403,752	-	-	ربح من تنازل عن حق انتفاع
-	1,800,000	-	-	ربح من بيع عقار
-	25,000	-	25,000	ربح من شراء سندات
-	445,758	-	445,758	إيرادات أخرى
151,887	358,560	42,736	140,418	صافي ربح/(خسارة) الفترة قبل الاستقطاعات
(5,579,808)	2,951,541	(267,832)	20,136	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(73,791)	-	(498)	الزكاة
-	(31,266)	-	(199)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(27,768)	-	(201)	
(5,579,808)	2,818,716	(267,832)	19,238	
(5,579,808)	2,711,556	(267,832)	(11,753)	العائد إلى:
-	107,160	-	30,991	الشركاء في الشركة الأم
(5,579,808)	2,818,716	(267,832)	19,238	الحصص غير المسيطرة
(23.47)	12.13	(1.13)	(0.05)	صافي ربح/(خسارة) الفترة
				ربح/(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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
(5,579,808)	2,818,716	(267,832)	19,238	صافي ربح/(خسارة) الفترة
				الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
52,447	(54,628)	(20,850)	19,957	فروق ترجمة عملات أجنبية
(93,133)	-	(3,894)	-	حصة في الخسارة الشاملة الأخرى لشركات زميلة
-	49,896	-	(3,965)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
(40,686)	(4,732)	24,744	15,992	الربح/(الخسارة) الشاملة للفترة
(5,620,494)	2,813,984	(292,576)	35,230	إجمالي الربح/(الخسارة) الشاملة للفترة
				العائد إلى:
(5,620,494)	2,706,824	(292,576)	4,239	الشركاء في الشركة الأم
-	107,160	-	30,991	الحصص غير المسيطرة
(5,620,494)	2,813,984	(292,576)	35,230	

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	
(5,579,808)	2,818,716	الأنشطة التشغيلية صافي ربح/(خسارة) الفترة
		تعديلات:
765,488	74,777	خسارة من تقييم عقارات استثمارية
366,333	-	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
(35,227)	(219,691)	رد مخصص خسائر الإلتزام
6,430	309,444	مخصص التزامات محتملة
-	(582,699)	ربح تخارج من محفظة عقارية
-	(25,000)	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(40,676)	ربح غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استهلاكات
1,148,933	1,003,911	خسارة إنخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
1,811,168	64,000	انخفاض في قيمة عقار للمتاجرة وعقارات تحت التطوير
24,000	352,000	خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات
18,429	2,831	خسارة انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	866,130	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
89,162	102,347	أعباء تمويلية
565,004	583,210	صافي الربح/(الخسارة) المعدل قبل احتساب أثر التغيير في بنود رأس المال العام
(820,088)	5,309,300	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(52,124)	237,462	قروض وسلفيات
388,745	514,099	داننون وأرصدة دائنة أخرى
2,867,979	(3,340,055)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(3,678)	(208,628)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,380,834	2,512,178	
		الأنشطة الاستثمارية
(20,209)	(20,198)	شراء ممتلكات ومعدات
(5,711,269)	1,361,466	عقارات استثمارية
-	385,970	ودائع ثابتة
-	(4,299,000)	عقار للمتاجرة
(5,731,478)	(2,571,762)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
10,606,156	895,403	أدوات دين
(363,537)	(417,713)	المنفوع من التزامات عقود الإيجار
(565,004)	(583,210)	أعباء تمويلية مدفوعة
9,677,615	(105,520)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
		فروق ترجمة عملات أجنبية
52,447	(54,628)	
6,379,418	(219,732)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,577,322	7,589,559	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
7,956,740	7,369,827	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (إيضاح 5 ج)

(1)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست يونيكاب للاستثمار والتمويل - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس رقم 720 جلد 1 المؤرخ في 12 فبراير 2002 وتعديلاته اللاحقة وأخرها التأشير في السجل التجاري لتعديل السنة المالية للشركة حيث تنتهي في 31 أغسطس من كل سنة باستثناء السنة المالية الحالية حيث تبدأ في 1 يناير 2021 وتنتهي في 31 أغسطس 2022 (إيضاح 16).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع 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.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي 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 تحدها 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. مدير محفظة استثمار.
7. مدير أنظمة استثمار جماعي.

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

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركاتها التابعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2021.

2- أسس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) "التقارير المالية المرحلية" ومتطلبات هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي.

ترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (المتملة في الاستحقاقات العادية المتكررة) والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2022.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة الأم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

(1/3) المعايير والتعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول حديثاً قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2021 وتعتقد الإدارة بأنها لم يكن لها أثر مادي على السياسات المحاسبية للمجموعة. لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

(2/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات واقتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة، 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 المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد 19) في جميع أرجاء العالم في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترتب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2021.

وفقاً لتقديرات الإدارة فإنها تعتقد بأن المجموعة لديها من السيولة والخطط ما يكفي لتسوية التزاماتها المتداولة. وأن الجائحة كان لها أثر على أعمال المجموعة ونتائجها والذي تمثل في انخفاض الإيرادات مما أثر على صافي الربح أو الخسارة. إن البيانات المالية تعكس الأثر الناتج من الجائحة وفقاً لما تطلبه المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقوم الإدارة بتعديل اقتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يستجد من أحداث.

4- الشركات التابعة

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية		النشاط الرئيسي
		2020	2021	
محتفظ بها بشكل مباشر وغير مباشر: شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	الكويت سلطنة	99%	99%	التجارة العامة
شركة إسكان عمان للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان)	عمان	54.94%	-	استثمار
شركة يوني بيد لتنظيم المزايدات العلنية ذ.م.م	الكويت	99%	-	التجارة العامة
شركة يونيكاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م	الكويت	90%	-	التجارة العامة
شركة إسكان العقارية ذ.م.م	الكويت	99%	99%	الاستثمار 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

تم الاعتماد على معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة (غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 للشركات التابعة. تمتلك الشركة الأم فعلياً حصة 100% في الشركات التابعة باستثناء شركة إسكان عمان.

(3)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

خلال الفترة ساهمت المجموعة بإنشاء شركة يوني بيد لتنظيم المزادات العلنية ذ.م.م وشركة يونيكاب لتسويق المواد الغذائية ذ.م.م..

خلال الربع الأخير للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تم تحويل شركة إسكان عمان للاستثمار من شركة زميلة إلى شركة تابعة بعد ارتفاع نسبة الملكية ووجود سيطرة للشركة الأم.

يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية من هذه الشركات التابعة من قبل أطراف أخرى ذات علاقة نيابة عن الشركة الأم وعليه فإن نسبة الملكية الفعلية للمجموعة من الملكيات المتداخلة بين الشركات التابعة 100% باستثناء شركة إسكان العمانية.

5- نقد ونقد معادل

(أ) نقد وأرصدة جارية لدى البنوك

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
-	1,511	34,067	نقد بالصندوق
1,783,940	1,190,859	1,785,960	نقد لدى البنوك
1,783,940	1,192,370	1,820,027	نقد وأرصدة جارية لدى البنوك

(ب) ودائع لدى البنوك

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
6,172,800	6,397,189	5,549,800	ودائع قصيرة الأجل
-	5,127,200	4,741,230	وديعة طويلة الأجل
6,172,800	11,524,389	10,291,030	ودائع لدى البنوك

إن الودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنك محلي وتحمل معدل فائدة بنسبة من 0.875% إلى 2% (31 ديسمبر 2020: من 0.875% إلى 2% و30 سبتمبر 2020: من 1.00% إلى 1.50%) سنوياً.

تم إيداع الوديعة طويلة الأجل لدى بنك في سلطنة عمان في سنة 2019 وتستحق في سنة 2024 وبمعدل عائد على الربح يتراوح من 4.75% إلى 4.85% سنوياً.

تتضمن الودائع قصيرة الأجل مبلغ 2,000,000 دينار كويتي محتجز لدى البنك مقابل أدوات دين.

(ج) نقد ونقد معادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
1,783,940	1,192,370	1,820,027	نقد وأرصدة جارية لدى البنوك
6,172,800	6,397,189	5,549,800	ودائع قصيرة الأجل
7,956,740	7,589,559	7,369,827	نقد ونقد معادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

(4)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- قروض وسلفيات			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
2,371,401	2,362,988	1,848,889	إجمالي التمويل
(858)	(639)	(196)	ناقصاً: فائدة مؤجلة
<u>2,370,543</u>	<u>2,362,349</u>	<u>1,848,693</u>	
			ناقصاً: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً للمعيار
			الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتزاماً
			بتعليمات بنك الكويت المركزي
(767,157)	(750,654)	(695,471)	
<u>1,603,386</u>	<u>1,611,695</u>	<u>1,153,222</u>	

7- عقار للمتاجرة			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
-	3,026,000	4,058,000	الرصيد الافتتاحي
3,026,000	1,095,000	3,500,000	إضافات
(24,000)	(63,000)	(269,000)	إعادة تقييم
-	-	1,068,000	محول من طرف ذو صلة
<u>3,002,000</u>	<u>4,058,000</u>	<u>8,357,000</u>	

تم رهن جزء من عقارات للمتاجرة كضمان مقابل أدوات دين (إيضاح 10).

8- استثمار في شركات زميلة			نسبة الملكية			
القيمة الدفترية		(مدققة)		(مدققة)		
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	الشركة
3,986,680	-	-	37.71%	-	-	شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان) شركة اسكان العالمية للتطوير العقاري ش.م.ك.(مقلدة) (الكويت)(تحت التصفية)
1,453,860	866,130	-	30.96%	30.96%	30.96%	شركة الأتلة العالمية للمنتجات السياحية ذ.م.م
-	-	-	50%	50%	50%	
<u>5,440,540</u>	<u>866,130</u>	<u>-</u>				

في السنوات السابقة، أجرت المجموعة اختبار إنخفاض القيمة لشركة الأتلة نتيجة لحدث نشأ من عوامل عدم التاكيد الجوهرية حول عدم قدرة المجموعة على تطوير بعض المشروعات التي تمثل المساهم الرئيسي بها.

خلال الفترة، تم اجتماع الجمعية العمومية العادية والغير العادية لشركة اسكان العالمية للتطوير العقاري (شركة زميلة) وتمت الموافقة على تصفية الشركة وبناء عليه تم تسجيل خسارة انخفاض كامل قيمة استثمار الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تم تحويل شركة إسكان العمانية للاستثمار الى شركة تابعة في نهاية سنة 2020.

(5)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

إن الجدول أدناه يلخص المعلومات المتعلقة بالإستثمارات في الشركات الزميلة:

بيان المركز المالي في

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
19,564,856	5,835,924	-	الموجودات
(4,296,984)	(3,038,346)	-	المطلوبات
15,267,872	2,797,578	-	إجمالي حقوق الملكية
5,440,540	866,130	-	القيمة الدفترية لإستثمار المجموعة

بيان الربح أو الخسارة:

2020	2021	
645,544	-	الإيرادات
(1,826,242)	-	المصاريف
(1,180,698)	-	صافي خسارة السنة
		العائد إلى:
		حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة
(366,333)	-	

ملخص الحركة في استثمار المجموعة في الشركات الزميلة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
5,847,559	5,847,559	866,130	رصيد بداية الفترة
(366,333)	(928,659)	-	حصة في الخسارة
(93,133)	-	-	حصة في الدخل الشامل الأخر
-	(3,964,251)	-	المحول عند دمج الأعمال
52,447	16,135	-	تعديلات على تحويل العملات الأجنبية
-	(104,654)	-	احتياطات
-	-	(866,130)	خسارة انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	-	-	القيمة الدفترية لإستثمار المجموعة في الشركات الزميلة
5,440,540	866,130	-	

9- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
96,302	136,875	126,092	نم دائنة تجارية
1,769,452	4,136,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	493,249	626,162	ضرائب مستحقة
-	2,431,478	2,099,278	مخصصات أخرى
858,875	776,037	669,756	مكافأة نهاية الخدمة
260,720	260,720	260,720	توزيعات أرباح مستحقة
3,768,647	3,179,132	3,504,824	أرصدة دائنة أخرى
6,753,996	11,414,404	7,286,832	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

أدوات دين			-10
(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
21,263,991	22,317,580	20,314,570	مراجعات
-	-	613,000	دائنو إجارة
21,263,991	22,317,580	20,927,570	

حصلت إحدى الشركات التابعة على تسهيلات مرابحة 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 بقيمة إجمالية بلغت 2,828,000 دينار كويتي. يتم سداد التسهيلات على تسعة أقساط ربع سنوية متساوية ابتداءً من السنة الثانية حيث أن السنة الأولى فترة سماح ولا يستحق عائد على القرض، وفي السنة الثانية يطبق عائد بنسبة 1.25% سنوياً والسنة الثالثة بعائد 2.5% سنوياً.

حصلت الشركة الأم على تسهيلات مرابحات من بنك محلي بقيمة إجمالية 20,000,000 دينار كويتي على أن يسدد على أقساط نصف سنوية بواقع 875,000 دينار كويتي. تم منح القروض برهن عقارات للمتاجرة بمبلغ 4,058,000 دينار كويتي واستثمارات عقارية بمبلغ 5,600,000 دينار كويتي وأرض ومبنى ضمن الممتلكات والمعدات بمبلغ 10,056,000 دينار كويتي وعقارات قيد التطوير بمبلغ 8,017,000 دينار كويتي.

حصلت المجموعة على تمويل إجارة من بنك محلي بفائدة 1.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم منح التسهيلات بضمان مقابل رهن بعض العقارات الإستثمارية لدى المجموعة.

-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. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
1,769,452	4,136,913	-	بيان المركز المالي المجموع
-	-	2,285,413	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	-	سندات
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
2020	2021		
-	128,005		بيان الربح أو الخسارة المجموع
-	582,699		معاملات مع طرف ذو صلة
-	-		ربح تخارج من محفظة عقارية
-	1,068,000		معاملات أخرى
-	-		عقار للمتاجرة
101,500	266,867		مدفوعات أعضاء الإدارة العليا
3,678	44,473		رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
			مكافأة نهاية الخدمة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

12- أسهم الخزينة

(مدققة)		30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2020
عدد أسهم الخزينة		15,995,765	15,995,765	1,905,788
نسبة الأسهم المصدرة		%6.67	%6.67	%0.80
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)		2,035,289	2,035,289	1,575,404
القيمة السوقية (دينار كويتي)		1,183,687	644,629	85,436

تم تصنيف الاحتياطي المقابل لتكلفة أسهم الخزينة كغير قابلة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

13- ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب خسارة السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ربح/(خسارة) الفترة المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)
2020	2021	2020	2021	
(5,579,808)	2,711,556	(267,832)	(11,753)	
237,691,689	237,691,689	237,691,689	237,691,689	
(23.47)	12.13	(1.13)	(0.05)	

14- 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.

(8)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021					
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
8,617,429	2,252,937	5,173,826	720,415	470,251	إيرادات القطاع
(4,787,463)	(2,642,751)	(426,777)	(866,130)	(851,805)	مصرفات القطاع
3,829,966	(389,814)	4,747,049	(145,715)	(381,554)	نتائج القطاع
(1,011,250)					مصرفات غير موزعة
2,818,716					ربح الفترة

كما في 30 سبتمبر 2021					
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
65,620,574	26,994,492	21,221,942	5,293,083	12,111,057	إجمالي الموجودات
41,047,259	16,627,000	16,864,656	-	7,555,603	إجمالي المطلوبات

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020					
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
3,238,988	3,045,931	154,245	-	38,812	إيرادات القطاع
(7,275,753)	(6,070,092)	(839,328)	(366,333)	-	مصرفات القطاع
(4,036,765)	(3,024,161)	(685,083)	(366,333)	38,812	نتائج القطاع
(1,543,043)					مصرفات غير موزعة
(5,579,808)					خسارة الفترة

كما في 30 سبتمبر 2020					
المجموع	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
56,782,280	26,922,500	17,774,499	5,440,539	6,644,742	إجمالي الموجودات
38,899,950	25,757,042	8,109,413	-	5,033,495	إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

15- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات:

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
1,820,027	-	1,820,027	نقد ونقد المعادل
10,291,030	4,741,230	5,549,800	ودائع لدى البنوك
1,446,594	550,250	896,344	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
393,047	393,047	-	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
1,153,222	1,148,950	4,272	قروض وسلفيات
8,357,000	-	8,357,000	عقارات للمتاجرة
7,934,000	-	7,934,000	عقار تحت التطوير
4,930,942	4,930,942	-	عقارات استثمارية
2,834,215	2,834,215	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
343,095	343,095	-	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
17,451,472	17,451,472	-	ممتلكات ومعدات
8,665,930	8,665,930	-	موجودات حق استخدام
65,620,574	41,059,131	24,561,443	إجمالي الموجودات

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
1,783,940	-	1,783,940	نقد ونقد المعادل
6,172,800	-	6,172,800	ودائع لدى البنوك
166,221	-	166,221	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,603,386	436,143	1,167,243	قروض وسلف
3,002,000	-	3,002,000	عقار للمتاجرة
11,202,660	11,202,660	-	عقارات استثمارية
5,440,540	5,440,540	-	استثمار في شركات زميلة
18,325,784	18,325,784	-	ممتلكات ومعدات
9,084,949	9,084,949	-	موجودات حق استخدام
56,782,280	44,490,076	12,292,204	إجمالي الموجودات

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات:

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
7,286,832	5,341,982	1,944,850	داننون وأرصدة دائنة أخرى
20,927,570	18,147,348	2,780,222	أدوات دين
3,672,613	3,672,613	-	سندات
9,160,244	8,728,244	432,000	التزامات عقود إيجار
41,047,259	35,890,187	5,157,072	إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
6,753,996	5,196,473	1,557,523	داننون وأرصدة دائنة أخرى
21,263,991	20,108,009	1,155,982	أدوات دين
1,387,200	1,387,200	-	سندات
9,494,763	8,918,763	576,000	التزامات عقود إيجار
38,899,950	35,610,445	3,289,505	إجمالي المطلوبات
			الجمعية العمومية

بتاريخ 31 مايو 2021 إنعقدت الجمعية العمومية العادية وغير العادية للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وأقرت الأمور التالية:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.
- تعديل السنة المالية للشركة حيث تنتهي في 31 أغسطس من كل سنة باستثناء السنة المالية الحالية حيث تبدأ في 1 يناير 2021 وتنتهي في 31 أغسطس 2022 وقد تم التأشير في السجل التجاري على هذا التعديل بعد موافقة هيئة أسواق المال.

17- قياس القيمة العادلة

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
343,095	-	-	343,095	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أجنبية مسعرة
2,834,215	-	-	2,834,215	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أجنبية مسعرة
4,930,942	4,242,263	688,679	-	عقارات استثمارية
17,090,100	17,090,100	-	-	أراضي ومباني
8,357,000	8,357,000	-	-	عقارات للمتاجرة
7,934,000	7,934,000	-	-	عقارات قيد التطوير
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2		
11,202,660	4,337,084	6,865,576		موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية
10,815,000	10,815,000	-		تم الإفصاح عن القيمة العادلة: أراضي ومباني

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

18- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع والتي تتمثل في نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وقروض وسلفيات ودائنون وأرصدة دائنة أخرى وأدوات دين وسندات والتزامات عقود الإيجار.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

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

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

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

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

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 nine-month period ended
September 30, 2021
(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 nine-month period ended
September 30, 2021
(Unaudited)**

Contents

Review report on the interim condensed consolidated financial information

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

Exhibit

A
B
C
D
E

Notes to the interim condensed consolidated financial information (Unaudited)

Page
1 – 14

**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 at September 30, 2021 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 nine-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

According to Central Bank of Kuwait instructions in respect of money laundering and terrorism financing, and based on our review of the Group’s interim condensed financial information, we found that the Group has complied with the related Central Bank instructions.

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 any contravention during the nine-month period ended September 30, 2021 of the Law no. 7 of year 2010 concerning the establishment of the Capital Markets Authority, its bylaws, and relative instructions, as amended, the Companies’ Law no. 1 of year 2016 and related Executive Regulations, as amended, and the Parent Company’s memorandum and articles of association, as amended, that might have had a material effect on the business of the Group or on its consolidated financial position.



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

November 14, 2021
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 at September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Note	September 30, 2021	(Audited) December 30, 2020	September 30, 2020
Assets				
Cash and cash equivalents	5	1,820,027	1,192,370	1,783,940
Deposits at banks	5	10,291,030	11,524,389	6,172,800
Receivables and other debit balances		1,446,594	1,519,991	166,221
Financial assets at amortized cost		393,047	396,997	–
Loans and advances	6	1,153,222	1,611,695	1,603,386
Properties held for trading	7	8,357,000	4,058,000	3,002,000
Properties under development		7,934,000	8,017,000	–
Investment properties		4,930,942	6,342,185	11,202,660
Financial assets at fair value through profit or loss		2,834,215	2,808,759	–
Financial assets at fair value through other comprehensive income "FVTOCI"		343,095	674,876	–
Investment in associates	8	–	866,130	5,440,540
Right-of-use assets		8,665,930	8,986,749	9,084,949
Property and equipment		17,451,472	17,974,004	18,325,784
Total assets		65,620,574	65,973,145	56,782,280
Equity and liabilities				
Liabilities				
Payables and other credit balances	9	7,286,832	11,414,404	6,753,996
Debt instruments	10	20,927,570	22,317,580	21,263,991
Lease liabilities		9,160,244	9,094,630	9,494,763
Bonds		3,672,613	1,387,200	1,387,200
Total Liabilities		41,047,259	44,213,814	38,899,950
Equity				
Share capital		23,959,684	23,959,684	23,959,684
Treasury shares	12	(2,035,289)	(2,035,289)	(1,575,404)
Statutory reserve		411,866	411,866	411,866
Voluntary reserve		411,866	411,866	411,866
Treasury shares reserve		1,701,840	1,701,840	1,701,840
Foreign currency translation reserve		(54,628)	–	357,522
Fair value reserve		(1,819,459)	(1,869,355)	(1,800,000)
Group's share in associates' reserve		–	–	27,646
Share based payments reserve		518,100	518,100	518,100
Other reserve		641,002	641,002	641,002
Accumulated losses		(4,018,320)	(6,729,876)	(6,771,792)
Total equity attributable to the owners of the Parent Company		19,716,662	17,009,838	17,882,330
Non-controlling interests		4,856,653	4,749,493	–
Total equity		24,573,315	21,759,331	17,882,330
Total equity and liabilities		65,620,574	65,973,145	56,782,280


Wadie Abdullah Al Sayegh
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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Three months ended		Nine months ended	
	September 30		September 30	
	2021	2020	2021	2020
Revenue from educational services	387,456	803,738	2,144,936	3,045,931
Effect according to Ministry of Education Resolution No. 78/2020	-	-	-	(1,556,702)
Cost of educational services	(525,804)	(347,597)	(1,533,991)	(1,565,058)
Gross profit/(loss) from educational services	(138,348)	456,141	610,945	(75,829)
Net investment income from financial assets	63,346	2,462	233,982	3,585
Group's share of associate's results	-	(13,034)	-	(366,333)
Net income from investment properties	156,142	26,501	362,375	104,405
Investment properties revaluation loss	-	-	(74,777)	(765,488)
Impairment loss for properties held for trading and under development	-	(24,000)	(352,000)	(24,000)
Net movement on provision for ECL	119,145	27,944	219,691	35,227
Provision for expected losses	(48,882)	25,915	(309,444)	(6,430)
Unrealized gain on financial asset at fair Value through profit or loss	7,844	-	40,676	-
General and administrative expenses	(303,534)	(272,481)	(878,425)	(1,111,727)
Profit from exit properties portfolio	-	-	582,699	-
Depreciation of property and equipment	(106,849)	(200,465)	(437,274)	(650,250)
Depreciation of right of use assets	(182,050)	(163,831)	(566,637)	(498,683)
Impairment loss in the value of an associate	-	-	(866,130)	-
Impairment loss of property and equipment	-	-	(64,000)	(1,811,168)
Operating loss	(433,186)	(134,848)	(1,498,319)	(5,166,691)
Finance charges related to lease liabilities	(12,076)	(10,820)	(40,849)	(23,623)
Finance charges related to debt instruments	(145,778)	(164,900)	(542,361)	(541,381)
Income from lawsuits	-	-	2,403,752	-
Gain from assignment of utilization right	-	-	1,800,000	-
Profit from sale of property	25,000	-	25,000	-
Profit from purchase of bonds	445,758	-	445,758	-
Other income	140,418	42,736	358,560	151,887
Net profit/(loss) for the period before deductions	20,136	(267,832)	2,951,541	(5,579,808)
National Labour Support Tax	(498)	-	(73,791)	-
Zakat	(199)	-	(31,266)	-
KFAS	(201)	-	(27,768)	-
Net profit/(loss) for the period	19,238	(267,832)	2,818,716	(5,579,808)
Attributable to:				
Shareholders of the Parent Company	(11,753)	(267,832)	2,711,556	(5,579,808)
Non-controlling interests	30,991	-	107,160	-
	19,238	(267,832)	2,818,716	(5,579,808)
Earnings/(loss) per share attributable to the owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	(0.05)	(1.13)	12.13	(23.47)

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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	Three months ended		Nine months ended	
	September 30		September 30	
	2021	2020	2021	2020
Net profit/(loss) for the period	19,238	(267,832)	2,818,716	(5,579,808)
Other comprehensive income/(loss) items:				
<i>Item that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Foreign currency translation differences	19,957	(20,850)	(54,628)	52,447
Other comprehensive loss share of associate	-	(3,894)	-	(93,133)
Change in fair value reserve	(3,965)	-	49,896	-
Comprehensive income/(loss) for the period	15,992	24,744	(4,732)	(40,686)
Total comprehensive income/(loss) for the period	35,230	(292,576)	2,813,984	(5,620,494)
Attributable to:				
Shareholders of the Parent Company	4,239	(292,576)	2,706,824	(5,620,494)
Non-controlling interests	30,991	-	107,160	-
	35,230	(292,576)	2,813,984	(5,620,494)

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 nine-month period ended September 30, 2021
(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	Group's share in associates	Share based payment reserve	Other reserve	Accumulated loss	Total equity attributable to shareholders of the Parent Company	Non-controlling interests	Total equity
Balance at January 1, 2020	23,959,684	(1,575,404)	411,866	411,866	1,701,840	305,075	(1,800,000)	120,779	518,100	641,002	(1,191,984)	23,502,824	—	23,502,824
Net loss for the period	—	—	—	—	—	—	—	(93,133)	—	—	(5,579,808)	(5,579,808)	—	(5,579,808)
Other comprehensive income/(loss)	—	—	—	—	—	52,447	—	—	—	—	—	(40,686)	—	(40,686)
Total comprehensive (loss)/ income for the period	—	—	—	—	—	52,447	—	(93,133)	—	—	(5,579,808)	(5,620,494)	—	(5,620,494)
Balance at September 30, 2020	23,959,684	(1,575,404)	411,866	411,866	1,701,840	357,522	(1,800,000)	27,646	518,100	641,002	(6,771,792)	17,882,330	—	17,882,330
Balance at January 1, 2021	23,959,684	(2,035,289)	411,866	411,866	1,701,840	—	(1,869,355)	—	518,100	641,002	(6,729,876)	17,009,838	4,749,493	21,759,331
Net profit for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,711,556	2,711,556	107,160	2,818,716
Other comprehensive income/(loss)	—	—	—	—	—	(54,628)	49,896	—	—	—	—	(4,732)	—	(4,732)
Total comprehensive (loss)/ income for the period	—	—	—	—	—	(54,628)	49,896	—	—	—	2,711,556	2,706,824	107,160	2,813,984
Balance at September 30, 2021	23,959,684	(2,035,289)	411,866	411,866	1,701,840	(54,628)	(1,819,459)	—	518,100	641,002	(4,018,320)	19,716,662	4,856,653	24,573,315

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 nine-month period ended September 30, 2021 (Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar"

	The nine months ended	
	September 30	
	2021	2020
Operating activities		
Net profit/(loss) for the period	2,818,716	(5,579,808)
Adjustments:		
Loss from evaluation investment properties	74,777	765,488
Group's share of results from associates	–	366,333
Provision reversal of allowance for expected credit loss	(219,691)	(35,227)
Provision for contingent liabilities	309,444	6,430
Profit from exit properties portfolio	(582,699)	–
Profit from sale investment properties	(25,000)	–
Unrealized income on financial asset at fair value through profit or loss	(40,676)	–
Depreciations	1,003,911	1,148,933
Property and equipment impairment loss	64,000	1,811,168
Properties held for trading and under development impairment loss	352,000	24,000
Loss on disposal of property and equipment	2,831	18,429
Impairment loss in the value of an associate	866,130	–
Provision for end of service benefits	102,347	89,162
Finance charges	583,210	565,004
Net adjusted profit/(loss) before changes in working capital items	5,309,300	(820,088)
Receivables and other debit balances	237,462	(52,124)
Loans and advances	514,099	388,745
Payables and other credit balances	(3,340,055)	2,867,979
End of service benefits paid	(208,628)	(3,678)
Net cash from operating activities	2,512,178	2,380,834
Investing activities		
Purchase of property and equipment	(20,198)	(20,209)
Investment properties	1,361,466	(5,711,269)
Fixed deposits	385,970	–
Property held for trading	(4,299,000)	–
Net cash used in investing activities	(2,571,762)	(5,731,478)
Financing activities		
Debt instruments	895,403	10,606,156
Paid from lease liabilities	(417,713)	(363,537)
Finance charges paid	(583,210)	(565,004)
Net cash (used in)/from financing activities	(105,520)	9,677,615
Foreign currency	(54,628)	52,447
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	(219,732)	6,379,418
Cash and cash equivalents at beginning of the period	7,589,559	1,577,322
Cash and cash equivalents at end of the period (Note 5 c)	7,369,827	7,956,740

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

1- Corporate information and activities

Unicap Investment and Finance Company – Kuwaiti Public Shareholding Company – was incorporated in accordance with memorandum of association authenticated under no. 720 Volume 1 dated February 12, 2002 and its subsequent amendments, the latest authenticated under memo for the change of financial year to end on August 31 of each year with the exception of the current financial year that starts on January 1, 2021 to August 31, 2022 (note 16).

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 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. Managing investment portfolio.
7. Managing collective investment schemes.

The Parent Company's registered address is Sharq – Omar Bin Al-Khattab Street – Kuwait Business Tower (KBT) – 10th Floor – State of Kuwait.

The interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended September 30, 2021 includes the financial information of the Parent Company and its subsidiaries (note 4) (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 November 14, 2020.

2- Basis of preparation

The interim condensed consolidated financial information of the Group has been prepared in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting", the requirements of the Capital Markets Authority ("CMA") and the requirements of Central Bank of Kuwait.

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

In the opinion of management, all necessary adjustments (consisting of normal recurring accruals) considered for a fair presentation have been included.

The interim condensed consolidated financial information does not include all of the information and footnotes required for complete financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards. For further information, refer to the consolidated financial statements and its related notes for the year ended December 31, 2020.

The operating results for the nine-month period ended September 30, 2021 are not necessarily indicative of the results that may be expected for the year ending August 31, 2022.

The interim condensed consolidated financial information is presented in Kuwaiti Dinar ("KD") which is the functional and presentation currency of the Parent Company.

3- 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 year ended December 31, 2020.

3/1) Application of new International Financial Reporting Standards (IFRSs)

The Group adopted amendments to IFRSs which are effective for annual accounting period starting from January 1, 2021 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.

3/2) Critical judgments and estimates

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

In preparing this interim condensed financial information, the significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those applied to the annual audited financial statements at and for the year ended December 31, 2020.

The outbreak of coronavirus ("COVID-19") pandemic across the globe has caused disruption to business and economic activities and uncertainties in the global economic environment. Management assessed the impact of the pandemic on the significant estimates and judgments applied by them in arriving at the Group's reported amounts of financial and non-financial assets as of September 30, 2021.

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Based on Management's assessment, it believes that the Group has the required liquidity and plans to settle its current liabilities. Also, the pandemic has affected the business of the Group and its results, which is represented by decrease in revenue and eventually had an effect on net profit or loss. The financial statements reflect the effect resulting from the pandemic in accordance with the requirements of IFRSs.

The management is continuously revising their assumptions, estimates and judgments and monitoring the liquidity position according to emerging events.

4- Subsidiaries

<u>Company name</u>	<u>Country of incorporation</u>	<u>Ownership</u>		<u>Principal activity</u>
		<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<i>Held directly and indirectly by the Group:</i>				
Iskan for Trading and Contracting Company W.L.L.	Kuwait	99%	99%	General trading
Iskan Oman Investment Company O.S.C (Oman)	Oman	54.94%	-	Investment
Uni Bid to organize public auctions W.l.l	Kuwait	99%	-	General trading
Unicap for food marketing W.l.l	Kuwait	90%	-	General trading
Iskan Real Estate Company W.L.L.	Kuwait	99%	99%	Real estate investments
First Kuwaiti for Educational Services Company W.L.L.	Kuwait	99%	99%	Educational Services
Riyada International for Educational Services Company W.L.L.	Kuwait	99%	99%	Non-operating

Interim condensed consolidated financial information (unaudited) for the nine months period ended September 30, 2021 was obtained for the subsidiaries. The Parent Company owns effectively 100% of the subsidiaries with the exception of Iskan Oman.

During the period, the group participated in establishing Uni Bid to organize public auctions W.L.L .and Unicap Food Marketing W.L.L.

During the last quarter for the year ended December 31,2020, Iskan Oman Investment was transferred from associate to subsidiary after increasing the stake of Parent Company and existence of control.

The remaining shares of these subsidiaries are kept by other related parties on behalf of the Parent Company, and accordingly, the Group's actual ownership percentage of the overlapping ownership among the subsidiaries is 100% with the exception of Iskan Oman.

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

5- Cash and cash equivalents

a) Cash and current account at Banks

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Cash on hand	34,067	1,511	-
Cash at banks	1,785,960	1,190,859	1,783,940
Cash and current account at Banks	1,820,027	1,192,370	1,783,940

b) Deposits at Banks

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Short-term deposits	5,549,800	6,397,189	6,172,800
Long-term deposit	4,741,230	5,127,200	-
Deposits at banks	10,291,030	11,524,389	6,172,800

Short-term deposits are placed in a local bank and earn an interest rate of 0.875% to 2% (December 31, 2020: 0.875% and 2% and September 30, 2020: 1.00% to 1.50%) per annum.

The long-term deposit is placed in year 2019 at a Bank in Oman with a maturity due in 2024 and a return rate ranging from 4.75% to 4.85 per annum.

Short-term deposits include an amount of KD 2,000,000 restricted to use against debit instruments.

c) Cash and cash equivalent for cash flow purposes

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Cash and current account at Banks	1,820,027	1,192,370	1,783,940
Short-term deposits	5,549,800	6,397,189	6,172,800
Cash and cash equivalent for cash flow purposes	7,369,827	7,589,559	7,956,740

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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

6- Loans and advances

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Total financing	<u>1,848,889</u>	<u>2,362,988</u>	<u>2,371,401</u>
Less: Deferred finance charges	<u>(196)</u>	<u>(639)</u>	<u>(858)</u>
	<u>1,848,693</u>	<u>2,362,349</u>	<u>2,370,543</u>
Less: Excepted credit losses in accordance with IFRS 9 and in compliance with the instructions of the Central Bank of Kuwait	<u>(695,471)</u>	<u>(750,654)</u>	<u>(767,157)</u>
	<u>1,153,222</u>	<u>1,611,695</u>	<u>1,603,386</u>

7- Properties held for trading

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Opening balance	4,058,000	3,026,000	-
Additions	3,500,000	1,095,000	3,026,000
Re-evaluation	(269,000)	(63,000)	(24,000)
Transferred from related Party	1,068,000	-	-
	<u>8,357,000</u>	<u>4,058,000</u>	<u>3,002,000</u>

Part of properties held for trading are pledged as a security against bank facilities (note 10).

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

8- Investment in associates

Name	Equity interest			Carrying amount		
	(Audited)			(Audited)		
	September 30, 2021	December 31, 2020	September 30, 2020	September 30, 2021	December 31, 2020	September 30, 2020
Iskan Oman Investment Company O.S.C (Oman)	-	-	%37.71	-	-	3,986,680
Iskan International Real Estate Development Company K.S.C (Closed) (Kuwait)(under liquidation)	%30.96	%30.96	%30.96	-	866,130	1,453,860
Athl'a for International Resorts Company W.L.L. (Kuwait)	%50	%50	%50	-	-	-
				-	866,130	5,440,540

In prior years, the Group carried out an impairment test for Athla'a due to a triggering event arising from significant uncertainties about the associate's inability to develop certain projects of which it was principally established for.

During the period, the Ordinary and Extraordinary General Assembly of Iskan International for Real Estate Development Company (an associate company) was held, and the company was approved to liquidate, and accordingly, a loss was recorded for the impairment in the entire value of the investment of the associate company in the consolidated statement of profit or loss.

The Company Iskan Oman has been transferred to a subsidiary at the end of the year 2020.

The following summarized financial information for the investments in associates:

Financial position at:

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Assets	-	5,835,924	19,564,856
Liabilities	-	(3,038,346)	(4,296,984)
Total equity	-	2,797,578	15,267,872
Group's carrying amount of investment	-	866,130	5,440,540

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Statement of profit or loss:	The nine months ended	
	September 30	
	2021	2020
Revenues	-	645,544
Expenses	-	(1,826,242)
Net loss for the period	-	(1,180,698)
attributable to:		
Group's share of associate's results	-	(366,333)

Summary of movement in the Group's investment in associates as follows:

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Opening balance	866,130	5,847,559	5,847,559
Group's share in loss	-	(928,659)	(366,333)
Share in other comprehensive loss	-	-	(93,133)
Transferred at business combination	-	(3,964,251)	-
Adjustments for foreign currency translation	-	16,135	52,447
Reserves	-	(104,654)	-
Impairment loss in the value of an associate	(866,130)	-	-
Carrying amount of Group's investment in associates	-	866,130	5,440,540

9- Payables and other credit balances

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Trade payable	126,092	136,875	96,302
Due to related parties	-	4,136,913	1,769,452
Accrued tax's	626,162	493,249	-
Other provisions	2,099,278	2,431,478	-
End of service benefits	669,756	776,037	858,875
Dividends payable	260,720	260,720	260,720
Other credit balances	3,504,824	3,179,132	3,768,647
	7,286,832	11,414,404	6,753,996

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

10- Debt instrument

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Murabaha	20,314,570	22,317,580	21,263,991
Ejara payable	613,000	-	-
	<u>20,927,570</u>	<u>22,317,580</u>	<u>21,263,991</u>

One of the subsidiaries obtained Murabahat facilities in accordance with Ministerial Resolution No. 455 issued on March 31, 2020, in implementation of the incentive pillars for the national economy as a result of the Covid 19 pandemic, in order to support the operating expenses of the subsidiary with a total value of KD 2,828,000. The facilities are paid in nine equal quarterly installments, starting from the second year as the first year is a grace period and is not entitled to a return on the loan, and in the second year a return of 1.25% per year and the third year with a return of 2.5% per year.

The Parent Company obtained Murabahat facilities from a local bank with a total value of KD 20,000,000, to be repaid in semi-annual installments of KD 875,000. Loans were granted with a mortgage on property held for trading for the amount of KD 4,058,000, investment properties for the amount of KD 5,600,000, land and buildings within the property and equipment for the amount of KD 10,056,000, and properties under development for the amount of KD 8,017,000.

The Group obtained Ejara financing from a bank at a return 1.5% per annum above the discount rate announced by the Central Bank of Kuwait.

The facilities were granted with a guarantee against pledging some of the Group's investment properties.

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 interest free and 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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

Balances and significant transactions with related parties comprised of:

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Consolidated statement of financial position			
Due to related parties	–	4,136,913	1,769,452
Bonds	2,285,413	–	–
		The nine months ended September 30	
		2021	2020
Consolidated statement of profit or loss			
Related parties transactions		128,005	–
Profit from exit properties portfolio		582,699	–
Other transactions			
Properties held for trading		1,068,000	–
Key personnel payments			
Salaries and key management compensation		266,867	101,500
End of service benefits		44,473	3,678

12- Treasury shares

	September 30, 2021	(Audited) December 31, 2020	September 30, 2020
Number of treasury shares	15,995,765	15,995,765	1,905,788
Percentage of issued shares	6.67%	6.67%	0.80%
Cost of treasury shares (KD)	2,035,289	2,035,289	1,575,404
Market value (KD)	1,183,687	644,629	85,436

Reserves against the cost of treasury shares have been classified as non-distributable during the period of holding treasury shares in accordance with the requirements of the Capital Markets Authority.

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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

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

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

	Three months ended		Nine months ended	
	September 30		September 30	
	2021	2020	2021	2020
Net income/(loss) for the period	<u>(11,753)</u>	<u>(267,832)</u>	<u>2,711,556</u>	<u>(5,579,808)</u>
Weighted average number of outstanding shares	<u>237,691,689</u>	<u>237,691,689</u>	<u>237,691,689</u>	<u>237,691,689</u>
Earnings/(Loss) per share attributable to owners of the Parent Company (basic and diluted) (fils)	<u>(0.05)</u>	<u>(1.13)</u>	<u>12.13</u>	<u>(23.47)</u>

14- 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 nine months ended at September 30, 2021				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	<u>470,251</u>	<u>720,415</u>	<u>5,173,826</u>	<u>2,252,937</u>	<u>8,617,429</u>
Segment expenses	<u>(851,805)</u>	<u>(866,130)</u>	<u>(426,777)</u>	<u>(2,642,751)</u>	<u>(4,787,463)</u>
Segment results	<u>(381,554)</u>	<u>(145,715)</u>	<u>4,747,049</u>	<u>(389,814)</u>	<u>3,829,966</u>
Unallocated expenses					<u>(1,011,250)</u>
Profit for the period					<u><u>2,818,716</u></u>

	September 30, 2021				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	<u>12,111,057</u>	<u>5,293,083</u>	<u>21,221,942</u>	<u>26,994,492</u>	<u>65,620,574</u>
Total liabilities	<u>7,555,603</u>	<u>-</u>	<u>16,864,656</u>	<u>16,627,000</u>	<u>41,047,259</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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	The nine months ended at September 30, 2020				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Segment revenues	38,812	–	154,245	3,045,931	3,238,988
Segment expenses	–	(366,333)	(839,328)	(6,070,092)	(7,275,753)
Segment results	38,812	(366,333)	(685,083)	(3,024,161)	(4,036,765)
Unallocated expenses					(1,543,043)
Loss for the period					(5,579,808)

	September 30, 2020				
	Financing	Investment	Real estate	Education	Total
Total assets	6,644,742	5,440,539	17,774,499	26,922,500	56,782,280
Total liabilities	5,033,495	–	8,109,413	25,757,042	38,899,950

15- Maturity analysis of assets and liabilities

The following represent the Maturity analysis of assets:

	The nine month period ended September 30, 2021		
	Within 1 year	From 1 - 5	
		years	Total
Cash and cash equivalents	1,820,027	–	1,820,027
Banks deposits	5,549,800	4,741,230	10,291,030
Receivables and other debit balances	896,344	550,250	1,446,594
Financial assets at amortized cost	–	393,047	393,047
Loans and advances	4,272	1,148,950	1,153,222
Property held for trading	8,357,000	–	8,357,000
Properties under development	7,934,000	–	7,934,000
Investment properties	–	4,930,942	4,930,942
Financial assets at fair value through profit or loss	–	2,834,215	2,834,215
Financial assets at fair value through other comprehensive income "FVTOCI"	–	343,095	343,095
Property and equipment	–	17,451,472	17,451,472
Right-of-use assets	–	8,665,930	8,665,930
Total assets	24,561,443	41,059,131	65,620,574

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

	The nine month period ended September 30, 2020		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Cash and cash equivalents	1,783,940	–	1,783,940
Banks deposits	6,172,800	–	6,172,800
Receivables and other debit balances	166,221	–	166,221
Loans and advances	1,167,243	436,143	1,603,386
Trading property	3,002,000	–	3,002,000
Investment properties	–	11,202,660	11,202,660
Investment in associate	–	5,440,540	5,440,540
Property and equipment	–	18,325,784	18,325,784
Right-of-use assets	–	9,084,949	9,084,949
Total assets	12,292,204	44,490,076	56,782,280

The following represent the Maturity analysis of liabilities:

	The nine month period ended September 30, 2021		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,944,850	5,341,982	7,286,832
Debt instruments	2,780,222	18,147,348	20,927,570
Bonds	–	3,672,613	3,672,613
Lease liabilities	432,000	8,728,244	9,160,244
Total liabilities	5,157,072	35,890,187	41,047,259

	The nine month period ended September 30, 2020		
	Within 1 year	From 1 - 5 years	Total
Payables and other credit balances	1,557,523	5,196,473	6,753,996
Debt instruments	1,155,982	20,108,009	21,263,991
Bonds	–	1,387,200	1,387,200
Lease liabilities	576,000	8,918,763	9,494,763
Total liabilities	3,289,505	35,610,445	38,899,950

16- Annual general assembly

On May 31, 2021 the ordinary and extra ordinary general assembly meeting of the Company has been held and approved the following:

- The consolidated financial statements for the year ended December 31, 2020.
- No dividend distribution to shareholders.
- No payment of remuneration to the board of directors.
- Change of financial year to end on August 31 of each year with the exception of the current financial year that starts on January 1, 2021 to August 31, 2022 which was authenticated after the approval of Capital Markets Authority (“CMA”).

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 nine-month period ended September 30, 2021

(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

17- Fair value measurement

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are classified according to the hierarchy used to measure fair value as follows:

	The nine months period ended September 30, 2021			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through other comprehensive income "FVTOCI"				
Foreign quoted shares	343,095	–	–	343,095
Financial assets at fair value through profit or loss				
Foreign quoted shares	2,834,215	–	–	2,834,215
Investment properties	–	688,679	4,242,263	4,930,942
Lands and building	–	–	17,090,100	17,090,100
Trading properties	–	–	8,357,000	8,357,000
Properties under development	–	–	7,934,000	7,934,000
	The nine months period ended September 30, 2020			
	Level 2	Level 3	Total	
Assets measured at fair value:				
Investment properties	6,865,576	4,337,084		11,202,660
Fair value disclosed:				
Building and lands	–	10,815,000		10,815,000

18- Financial instruments and risk management

Categories of financial instruments

The Group's financial assets and financial liabilities are categorized in the interim condensed consolidated statement of financial position and consist of cash and cash equivalents, receivables and other debit balances, loans and advances, payables and other credit balances, debt instruments, bonds and lease liabilities.

Fair value of financial instruments

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

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 nine-month period ended September 30, 2021
(Unaudited)

"All amounts are in Kuwaiti Dinar unless stated otherwise"

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

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

Fair value measurement recognized in the consolidated statement of financial position

The following table presents financial assets and financial liabilities measured at fair value in the interim condensed consolidated statement of financial position in accordance with the fair value hierarchy. This hierarchy groups financial assets and liabilities into three levels based on the significance of inputs used in measuring the fair value of the financial assets and financial liabilities.

The fair value hierarchy has the following levels:

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

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