ASSA INMOBILIARIA S.A.

MEMORIA ANUAL Y ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Ofic. Principal:
Calle Mariel 190 Oficina 201
Santiago de Surco, Lima - Perú

Firmado Digitalmente por:
IRMA VICTORIA ZUÑIGA VELASQUEZ
Fecha: 31/03/2026 01:38:11 p.m.

ASSA
INMOBILIARIA S.A.

MEMORIA ANUAL

2025

PRESENTADA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

ASSA INMOBILIARIA S.A.

Ofic. Principal:
Calle Mariel 190 Oficina 201
Santiago de Surco, Lima -
Perú

ASSA
INMOBILIARIA S.A.

CONTENIDO

SECCIÓN I

I.1. Declaración de Responsabilidad

II.2. Carta del Gerente General

SECCIÓN II

II.1. Datos Generales

II.2. Descripción de operaciones y desarrollo

II.3. Procesos legales principales.

II.4. Política de Dividendos ejercicio 2025

II.5. Administración.

SECCIÓN III

III.1. Estados de Situación Financiera

II.2. Estado de Resultados

Ofic. Principal:
Calle Mariel 190 Oficina 201
Santiago de Surco, Lima - Perú

SECCIÓN I

I.1. Declaración de Responsabilidad

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de ASSA INMOBILIARIA S.A. durante el año 2025

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el firmante se hace responsable por su contenido conforme a las disposiciones legales aplicables.”

Irma Zúñiga Velásquez
Gerente General

Lima, 24 de marzo de 2026

Ofic. Principal:
Calle Mariel 190 Oficina 201
Santiago de Surco, Lima - Perú

II.2. Carta del Gerente General

Señores accionistas,

El año 2025, fue un año muy retador; la economía mundial y la economía peruana mostraron un desempeño de crecimiento moderado, el entorno estuvo aún marcado por la normalización de las condiciones monetarias internacionales, la persistencia de riesgos geopolíticos y un proceso gradual de recuperación de la actividad económica.

La empresa a inicio del año entrego la estación de servicios La Victoria a la empresa Ava en arrendamiento para que la opere por un periodo de 5 años; es por ello que actualmente Assa inmobiliaria SA opera 100% virtual su área administrativa.

El contrato de arrendamiento actual asegura a la empresa un flujo importante de ingresos que se pagan de manera anual adelantada en dólares americanos.

Todo ello nos permitirá afianzar nuestra posición, y seguir obteniendo resultados recurrentes elevados.

Quiero concluir esta carta con un reconocimiento expreso a nuestros accionistas, a nuestros clientes, a los organismos supervisores, y en general a todos quienes nos han dispensado su confianza y respaldo a lo largo del pasado ejercicio; y al equipo humano de Assa Inmobiliaria por su profesionalismo y capacidad de adaptación frente a un entorno dinámico, cambiante que han hecho posible con su esfuerzo los resultados que presentamos.

Atentamente.
Irma Zuñiga Velasquez
Gerente General

Lima, 24 de marzo de 2026

SECCIÓN II

II.1. Datos Generales

Denominación:

ASSA INMOBILIARIA S.A.

Registro Único de Contribuyente (RUC):

20608251082

Domicilio Fiscal:

Av. Jaime Bauzate y Mesa N°1050, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

Constitución e Inscripción:

ASSA INMOBILIARIA S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 27 de mayo de 2021, extendida ante el notario público de Lima, Fermin Antonio Rosales Sepulveda. La sociedad está registrada por la partida electrónica N° 14720065 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

El capital social totalmente suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2025:

El Capital Social debidamente suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2024 es de S/17,358,015.00 (Diecisiete millones trescientos cincuenta y ocho mil quince y 00/100 Soles) representado por 17,358,015 acciones comunes de un valor nominal de S/1.00 (un Sol) cada una

Capital	N° de Acciones	Monto (S/)
Suscrito	17,358,015	S/ 17,358,015.00
Pagado	17,358,015	S/ 17,358,015.00
Total	17,358,015	S/ 17,358,015.00

La estructura accionaria al 31 de diciembre de 2025:

Nombre / denominación social	Nacionalidad	Porcentaje de Participación
Portafolio Internacional De Inversiones G&E S.A.	Boliviana	33.34%
Bio Petrol Perú S.A.C.	Peruana	33.33%
Tonchi Eterovic Nigoevic	Boliviano	33.33%

Composición Accionaria:

Tenencia	Con Derecho a Voto		Sin Derecho a Voto	
	N° Accionistas	% Particip.	N° Accionistas	%Particip.
Menor al 1%	-	-	-	-
Entre el 1% y 5%	-	-	-	-
Entre el 5% y 10%	-	-	-	-
Mayor al 10%	3	33.33%	-	-
TOTAL	3	100%	-	-

II.2. Descripción de operaciones y desarrollo

Objeto social:

Assa Inmobiliaria SA ; la actividad principal es dedicarse a la actividades de inversión y reinversión en toda clase de bienes corporales o incorporales, muebles e inmuebles, su administración y la percepción de sus frutos y productos, pudiendo en consecuencia, adquirir o vender toda clase de acciones o derechos de sociedades de cualquier tipo de acciones, bonos y demás efectos de comercio, la realización de inversiones inmobiliarias de cualquier naturaleza, el mantenimiento, explotación y desarrollo de dichas inversiones, concurrir a la formación de sociedades de cualquier naturaleza ya sean estas de responsabilidad limitada, colectivas, en comandita, civiles, comerciales o anónimas, mediante el aporte de bienes raíces, dineros, acciones o cualquier otro tipo de bienes corporales o incorporales muebles inmuebles, y ejercer todos los derechos que emanen de su condición de socio o accionista; cualquier otro tipo de operaciones conexas, a fines o complementarias de las señaladas anteriores y además, actividades relacionadas con la distribución y logística, servicio de

administración y de outsourcing y todas aquellas permitidas por las leyes a este tipo de sociedades.

Plazo de duración:
Indefinido.

Contexto Económico Internacional

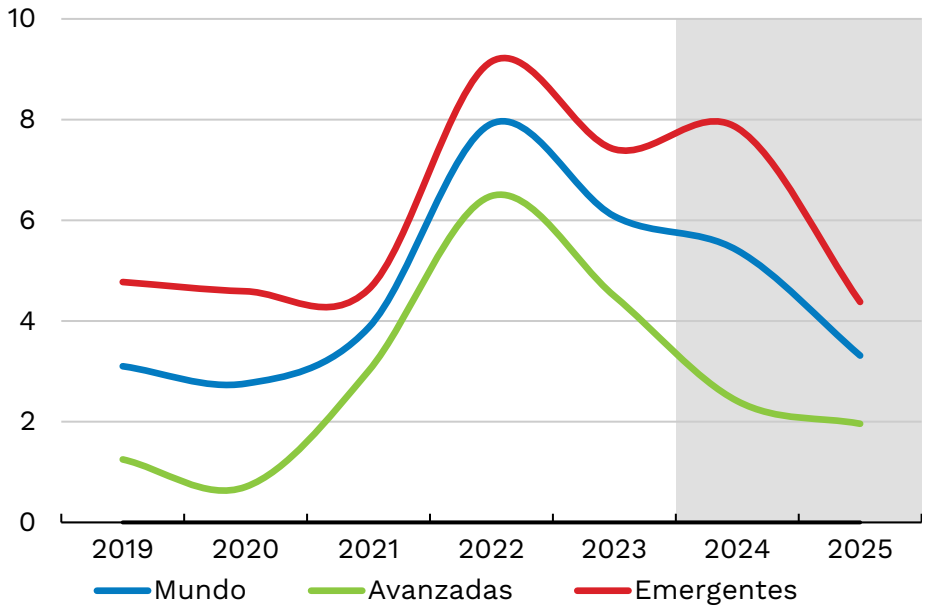
Actividad mundial

Durante el primer semestre del 2025, el crecimiento mundial se ubicó por encima de lo previsto, en particular en EEUU y China. Lo cual se explicó por el aumento del consumo en previsión a la puesta en vigencia de mayores aranceles por parte de EEUU.
Por un lado, la actividad económica se ha visto afectada por el deterioro en la confianza de los consumidores e inversionistas, por un menor dinamismo en el mercado laboral, los menores volúmenes de comercio y por la persistencia de las presiones inflacionarias en varias de las economías desarrolladas que limitan la flexibilización de la política monetaria.
En este contexto, las tasas de crecimiento se han revisado ligeramente al alza: de 2.9% a 3.1% en 2025, gracias al impulso tanto de las principales economías desarrolladas como en desarrollo. Ello se explica por la evolución del primer semestre, y la reducción de la incertidumbre comercial, según lo indicado por el BCRP.

Si bien la inflación global se redujo, la inflación de las economías desarrolladas, en la mayoría de los casos, permanece por encima de la meta de sus respectivos bancos centrales y, en otros, muestran una tendencia al alza.

Por su parte, las economías emergentes han enfrentado un entorno relativamente positivo debido a los altos precios tanto de los metales —en el periodo bajo reseña, el cobre y el oro alcanzaron máximos históricos—. Asimismo, aunque con cierta volatilidad, los flujos de capital hacia las economías emergentes han sido mayormente positivos, tanto en los mercados de renta fija como de renta variable.

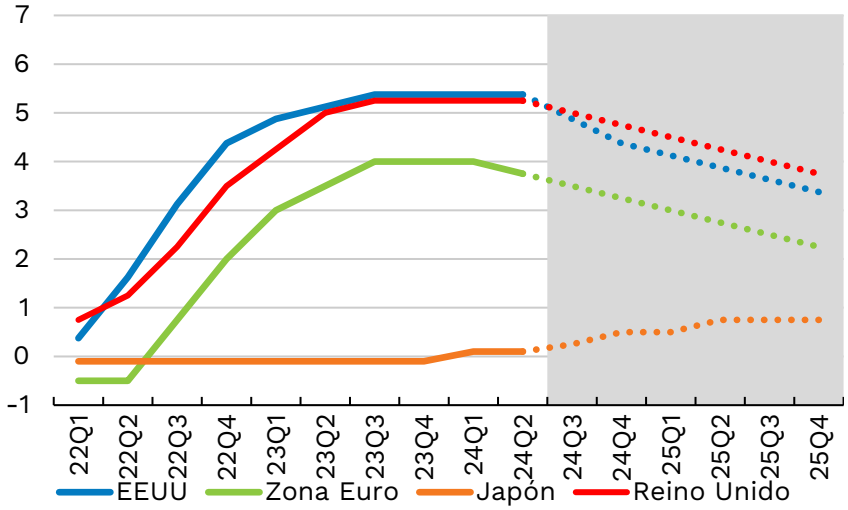
Gráfico 01: Inflación mundial y proyecciones (%)



Fuente: OECD

Por lo anterior, se observó un cambio hacia posturas monetarias más laxas en varios bancos centrales de economías avanzadas, impulsado por la moderación de la inflación y la necesidad de fomentar la actividad económica. Este ajuste favoreció las expectativas de los mercados financieros, mientras que su efecto sobre las monedas de las monedas de América Latina y el Caribe (LAC) ameritará vigilancia según se originen mayores correcciones de las tasas y posibles movimientos de capitales.

Gráfico 02: Tasas de interés de política monetaria de países desarrollados (%)



Fuente: OECD

Mientras se experimentaba un panorama de convergencia a la estabilidad, el escenario global en la presente gestión estuvo marcado por riesgos geopolíticos activos, incluyendo los conflictos en Oriente Medio (Israel-Hamas), Ucrania y varias regiones de África. Estos eventos han incrementado la incertidumbre, afectando mercados financieros y cadenas de suministro, aunque en general se estima que el riesgo geopolítico moderado y en el corto plazo se espera que se resuelva.

Sin embargo, los precios de los commodities han mostrado volátiles, influenciados por Guerra en Ucrania y tensiones en Medio Oriente; decisiones de la OPEP, Europa con energía estructuralmente más cara que antes de 2022, aunque permanecen elevados en comparación con los niveles observados entre 2015 y 2020. En el cuarto trimestre de 2025, Estados Unidos registró una desaceleración mayor a la anticipada, la eurozona mantuvo un avance modesto y China logró un crecimiento superior a lo esperado. Por su parte, América Latina finalizó el año con una expansión generalizada en sus principales economías.
Según el BCRP, se proyecta una desaceleración del crecimiento de la economía mundial desde 3,3 por ciento en 2025 a 3,1 por ciento para 2026 y 3,0 por ciento para 2027. Esta evolución se da en un contexto de estímulos fiscales en algunos países desarrollados y la fuerte inversión privada en Inteligencia Artificial, especialmente en Estados Unidos. Estas

proyecciones tienen un sesgo a la baja por los conflictos en el Medio Oriente y la incertidumbre sobre una posible sobrevaloración de las empresas tecnológicas

La Economía Peruana en el 2025

En el Reporte de inflación del BCRP a marzo del 2026; la actividad económica nacional de 2025 registró una expansión de 3,4 por ciento, impulsada principalmente por el dinamismo del gasto privado, lo cual se reflejó, por el lado de la oferta, en el mayor crecimiento de los sectores construcción, comercio y servicios. A ello se sumó el desempeño del sector agropecuario y de la manufactura primaria, acorde con la evolución favorable de la demanda por exportaciones de productos pesqueros y agropecuarios.

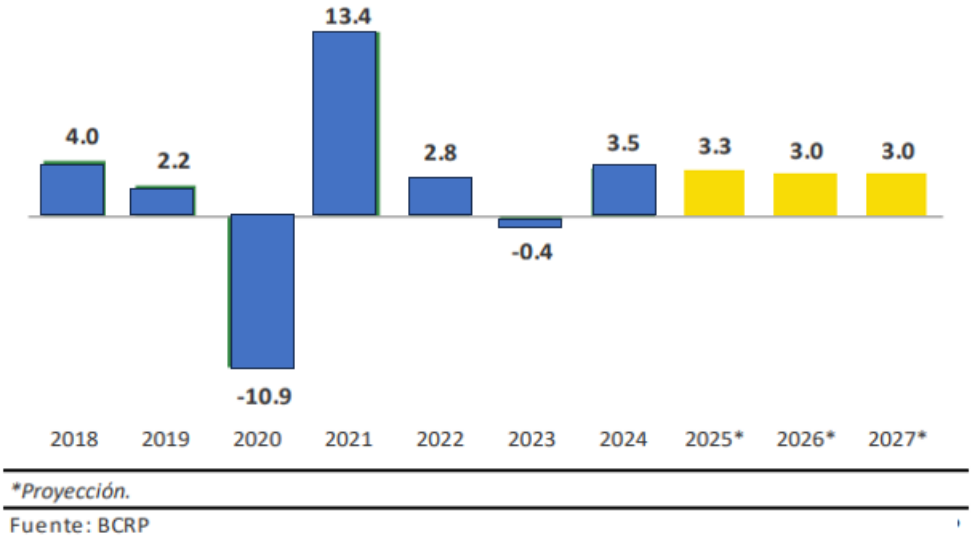
Sector Real

La actividad económica creció 3,4 por ciento en 2025, sustentada tanto en la expansión de las actividades primarias (2,8 por ciento) como por el avance de los sectores no primarios (3,6 por ciento). En el primer grupo, las condiciones climáticas favorables y la ampliación de la superficie cultivada en algunos productos impulsaron los volúmenes de producción, especialmente en productos orientados a la agroexportación, como arándano, mango, palta y uva. Asimismo, contribuyó el incremento de la manufactura primaria, asociado a una mayor producción de conservas y productos congelados de pescado destinados tanto al mercado interno como al externo. La aceleración de la actividad no primaria, por su parte, se debió al impacto favorable del mayor gasto privado sobre los sectores construcción, comercio y servicios.

El indicador desestacionalizado del PBI viene mostrando una evolución positiva desde el tercer trimestre de 2023. Así, en el cuarto trimestre de 2025 creció 0,4 por ciento respecto al periodo previo, impulsado por el crecimiento de las actividades no primarias. especialmente en el avance de obras públicas a nivel subnacional.

Gráfico 04: Evolución del Crecimiento PBI Perú

(en %interanual)



Fuente: BCRP

La actividad del sector hidrocarburos se contrajo 1,6 por ciento en 2025. La producción de líquidos de gas natural y gas natural disminuyeron 6,4 y 3,3 por ciento, respectivamente. La producción estuvo afectada por la declaración de emergencia en el suministro de gas natural de enero (daños en la infraestructura del sistema de transporte), mantenimientos recurrentes, menor demanda de energía termoeléctrica, y un menor rendimiento de los lotes. Por su parte, la producción de petróleo creció 8,4 por ciento por el primer año a plena operación del lote 8 (reapertura a finales de 2024) y por la mayor producción de los lotes 95 y IV.

Para 2026 se revisa a la baja el crecimiento de 4,9 a -4,7 por ciento por la postergación hacia 2027 del inicio de operaciones del lote 192 (contemplada para mediados de 2026 en el anterior Reporte), la menor producción esperada del lote 95 y la menor producción de líquidos y gas natural por el siniestro suscitado en marzo en el sistema de transporte. Con la revisión de 2026, el crecimiento de 2027 se revisa de 5,2 a 9,8 por ciento.

Por el lado del gasto, el crecimiento de la actividad económica en 2025 se sustentó en la demanda interna, que creció 5,8 por ciento, su mayor tasa desde 2013 excluyendo el periodo de la pandemia. Este resultado se explica por el avance del gasto privado, en un contexto de recuperación sostenida del mercado laboral, inflación alrededor del centro del rango meta, condiciones crediticias favorables, expectativas empresariales en el tramo

optimista y términos de intercambio elevados, factores que favorecieron tanto el consumo como la inversión privada. Este último componente, en particular, creció impulsado por el crecimiento de dos dígitos de la inversión no residencial, tanto por desembolsos mineros como por ejecución de proyectos de infraestructura, así como por la adquisición de maquinaria y equipos en el resto de los sectores.

Sector fiscal:

El déficit fiscal acumulado en los últimos doce meses disminuyó de 3,4 a 2,3 por ciento del PBI entre diciembre de 2024 y noviembre de 2025. Este resultado se debe principalmente a la reducción del gasto no financiero como porcentaje del PBI, asociada al menor gasto del gobierno nacional y, en menor medida, al incremento de los ingresos corrientes como porcentaje del PBI, producto de los mayores precios de exportación y el dinamismo de la actividad económica. También contribuyeron, aunque en menor magnitud, las medidas tributarias implementadas desde inicios de 2025, como el Impuesto General a las Ventas (IGV) a los servicios digitales y el Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) a las apuestas a distancia.

Los ingresos corrientes aumentaron de 18,7 a 19,2 por ciento del PBI entre diciembre de 2024 y noviembre de 2025. Según componentes, esta expansión corresponde principalmente a la mayor recaudación del impuesto a la renta (IR), en mayor medida por el concepto de regularización y, en menor magnitud, por el pago a cuenta del IR de personas jurídicas, así como por los ingresos provenientes de traslados de detracciones, amnistías y multas.

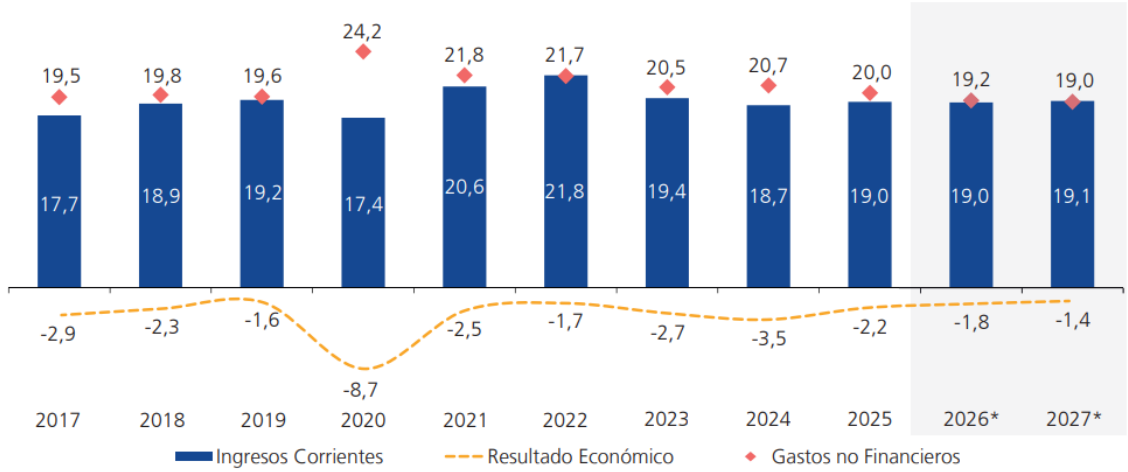
En términos anuales, se proyecta que el déficit fiscal pase del 2,2 por ciento del PBI registrado en 2025 a 1,8 por ciento del PBI en 2026, para luego continuar disminuyendo a 1,4 por ciento del PBI en 2027. Así, el escenario base asume que el gobierno es capaz de cumplir con las metas de déficit fiscal establecidas en la senda de convergencia hacia el límite de la regla fiscal aprobada en el Decreto Legislativo N° 1621.

Cabe indicar que, en el año 2025, si bien se alcanzó la meta de déficit anual (2,2 por ciento del PBI), se han incumplido las metas de crecimiento real, tanto del gasto no financiero como del gasto corriente no financiero neto del gasto en mantenimiento.

El escenario base asume que el gobierno controla el crecimiento del gasto no financiero (que pasaría de 3,6 por ciento real en 2025 a 2,0 por ciento en 2026) de modo que se cumpla la

meta de crecimiento del gasto no financiero, lo que permitiría además alcanzar el déficit de 1,8 por ciento del PBI en 2026, que es la meta de convergencia del balance fiscal para este año.

Gráfico 05: RESULTADO ECONÓMICO DEL SECTOR PÚBLICO NO FINANCIERO: 2017-2027 (Porcentaje del PBI)



Nota: El resultado económico se calcula como ingresos corrientes del Gobierno General – gastos no financieros del Gobierno General + otros (ingresos de capital del Gobierno General y resultado primario de empresas estatales) – pago de intereses por deuda del Sector Público No Financiero.
*Proyección.

Fuente BCR

Inversión

La inversión privada creció 11,4 por ciento interanual en el tercer trimestre de 2025, impulsada principalmente por el dinamismo de la inversión no residencial, sostenida fundamentalmente por el repunte de la inversión minera, principalmente por mayores desembolsos hacia proyectos de infraestructura, y el buen desempeño del rubro no minero. Este desempeño positivo se desenvolvió en un entorno de confianza empresarial y una reducción de las tasas de interés activas, particularmente en el segmento corporativo y de grandes empresas. La inversión residencial, por su parte, se vio respaldada por el dinamismo del segmento de autoconstrucción, en línea con la recuperación de ingresos de los hogares, la reducción de precios de materiales de construcción y el crecimiento de los créditos hipotecarios.

Para 2025, se prevé que la inversión privada total crezca 9,5 por ciento, tasa superior a la proyectada en setiembre, y la más alta desde 2012, excluyendo el rebote estadístico de 2021. Esta revisión respondería a un mejor desempeño de la inversión no residencial del que se tenía previsto, destacando la aceleración en la tasa de crecimiento de la inversión minera, rubro que en el tercer trimestre alcanzó su tasa más alta desde fines de 2021; desarrollo que se suscitó en un contexto de altos precios de metales que favoreció las utilidades de las empresas y su reinversión. A ello se suman el avance de la inversión no residencial no minera, impulsado por la ejecución de grandes proyectos de infraestructura, principalmente en los sectores de transporte, telecomunicaciones y electricidad, el inicio de obras en proyectos APP adjudicados en años previos, así como los mayores desembolsos orientados a la ampliación y renovación de la capacidad instalada en el ámbito de los sectores no mineros, en concordancia con el crecimiento observado de las importaciones de bienes de capital y construcción.

Gráfico 06: Inversión Privada (Variación porcentual real)

	Peso respecto al PBI del 2024[1/]	2019	2021	2022	2023	2024	2025*		2026*		2027*
							RI Set.25	RI Dic.25	RI Set.25	RI Dic.25	RI Dic.25
Inversión privada	**19,3**	**5,1**	**35,2**	**0,0**	**-6,1**	**3,3**	**6,5**	**9,5**	**3,5**	**5,0**	**5,0**
Inversión residencial	5,9	4,7	35,4	-0,3	-8,8	1,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Inversión no residencial	13,4	5,3	35,1	0,2	-4,8	4,2	7,9	12,4	3,7	5,8	5,8
Inversión minera	*1,9*	*19,0*	*21,7*	*-7,3*	*-8,5*	*0,9*	*4,9*	*7,3*	*2,4*	*6,1*	*1,2*
Inversión no minera	*11,5*	*2,3*	*38,2*	*1,7*	*-4,1*	*4,8*	*8,4*	*13,3*	*3,9*	*5,7*	*6,5*

1/ A precios de 2007.
RI. Reporte de inflación.
* Proyección.

Fuente BCR

La inversión pública aumentó un 4,8 por ciento real interanual en el tercer trimestre, explicado principalmente por el aumento de la inversión de los Gobiernos Subnacionales, cuya tasa de expansión se aceleró de 3,7 a 17,9 por ciento entre el segundo y tercer trimestre, aunque fue parcialmente contrarrestada por el retroceso de la inversión del Gobierno Nacional, debido a menores desembolsos en proyectos a cargo de la Autoridad Nacional de la Infraestructura (ANIN) y en Escuelas Bicentenario. En comparación con el Reporte de setiembre, se revisa a la baja el crecimiento de la inversión pública para 2025 de 6,5 a 5,5 por ciento, dado la menor ejecución observada a nivel del Gobierno Nacional.

Inflación

En 2025, La inflación interanual incrementó de 1,11 por ciento en agosto a 1,37 por ciento en noviembre, ante el mayor precio de algunos alimentos, como ajo y huevos, y de servicios como el transporte local, manteniéndose dentro del rango meta.

La inflación sin alimentos y energía (SAE) incrementó de 1,75 a 1,77 por ciento en el mismo periodo, observándose un mayor ritmo de incremento en rubros como transporte local y transporte aéreo tanto internacional como nacional además de, equipos telefónicos. Tanto los bienes como los servicios incluidos en la SAE se ubicaron dentro del rango meta.

Los diferentes indicadores tendenciales se mantuvieron dentro del rango meta entre agosto y noviembre.

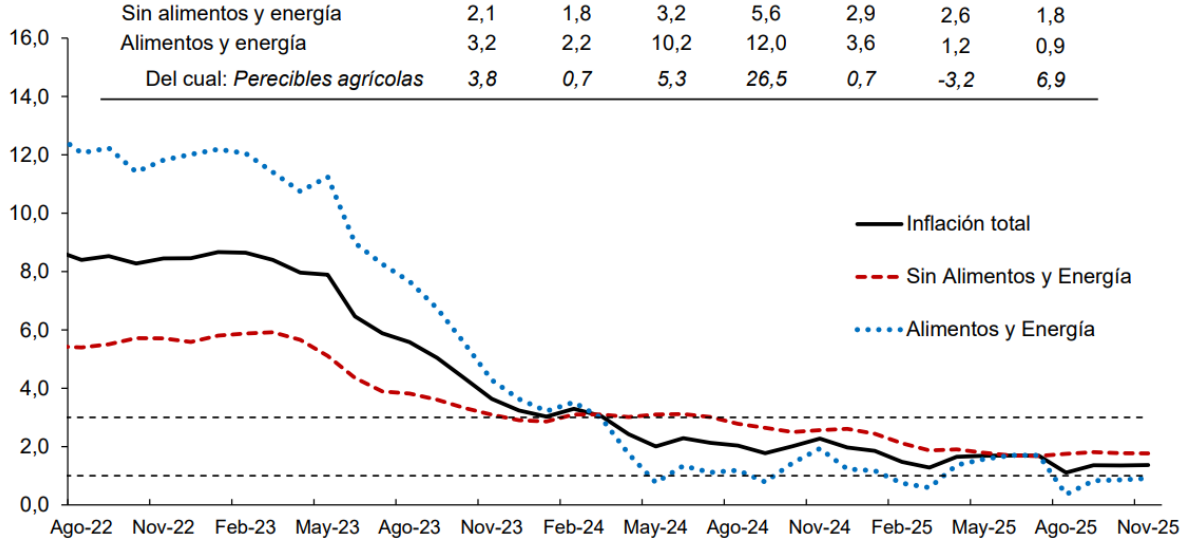
La inflación sin alimentos y energía (SAE) se mantuvo dentro del rango meta entre agosto y noviembre de 2025, alcanzando un máximo en setiembre explicado principalmente por los incrementos en transporte local y en alimentos como el limón, cebolla y tomate. Tanto la inflación SAE de bienes y la inflación SAE de servicios se ubicaron dentro del rango meta.

Los rubros más vinculados al tipo de cambio, a las cotizaciones internacionales y al Índice de Precios al por Mayor (IPM) contribuyeron con -0,77 puntos porcentuales al resultado de la inflación acumulada entre enero y noviembre (1,26 por ciento).

Los rubros con mayor contribución positiva a la inflación en el periodo enero-noviembre 2025 fueron comidas fuera del hogar, educación, pescado y transporte local (1,3 puntos porcentuales a la inflación). Los rubros con mayor contribución negativa fueron carne de pollo, electricidad, huevos y servicios de telefonía (-0,58 puntos porcentuales a la inflación)

Gráfico 07: Inflación (Variación porcentual últimos 12 meses)

	Prom. 01-20	Dic. 20	Dic. 21	Dic.22	Dic.23	Dic.24	Nov.25
Inflación total	**2,6**	**2,0**	**6,4**	**8,5**	**3,2**	**2,0**	**1,4**
Sin alimentos y energía	2,1	1,8	3,2	5,6	2,9	2,6	1,8
Alimentos y energía	3,2	2,2	10,2	12,0	3,6	1,2	0,9
Del cual: *Perecibles agrícolas*	*3,8*	*0,7*	*5,3*	*26,5*	*0,7*	*-3,2*	*6,9*



Fuente BCR

Política Cambiaria

En 2025, el tipo de cambio presentó una dinámica moderada, En el cuarto trimestre de 2025, el tipo de cambio se redujo de S/ 3,473 por dólar ensetiembre a S/ 3,368 por dólar en diciembre, al día 18, acumulando una apreciación de3,0 por ciento; y alcanzando en el trimestre nuevos niveles mínimos en más de cinco años.

La tendencia a la baja en el tipo de cambio es respaldada por: (i) precios más altos del cobre y del oro, que mantienen los términos de intercambio en niveles favorables, (ii) el aumento del apetito global por riesgo por menores tensiones comerciales y culminación del shutdown en Estados Unidos; y (iii) una elevada oferta de dólares en el mercado cambiario local, impulsada por las empresas mineras e inversionistas no residentes.

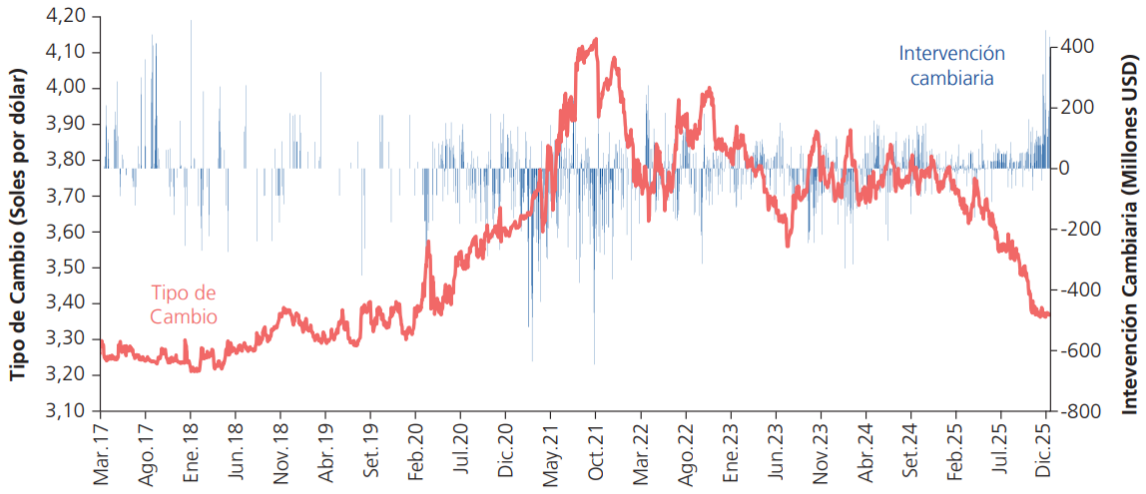
En octubre, el sol se apreció 3,0 por ciento, el mayor avance mensual desde noviembre de 2022 (3,3 por ciento), continuando la tendencia apreciatoria observada en los últimos meses. El episodio de turbulencia política asociado a la destitución presidencial no generó mayores presiones en el mercado cambiario. En noviembre, el sol se apreció en 0,1 por ciento, y presentó uno de los niveles de volatilidad más bajos (3,45 por ciento) en los últimos dos años (3,59 por ciento en abril de 2023). El 17 de noviembre, el tipo de cambio alcanzó un nuevo mínimo (S/ 3,362 por dólar), su nivel más bajo desde el 28 de enero de 2020 (S/ 3,345 por

dólar). En diciembre, al día 18, el tipo de cambio registró una ligera depreciación de 0,1 por ciento.

La volatilidad del sol en el cuarto trimestre (4,3 por ciento) es menor a la del tercer trimestre (5,4 por ciento), y al promedio regional (8,3 por ciento), a pesar de la mayor incertidumbre política local en octubre. Durante el cuarto trimestre de 2025, el tipo de cambio fluctuó en un rango comprendido entre S/ 3,362 y S/ 3,485 por dólar, con apreciaciones diarias en el 57 por ciento de las sesiones de negociación (máximo diario de 0,58 por ciento el 15 de octubre), ligeramente mayor al porcentaje del tercer trimestre (56 por ciento).

Los sólidos fundamentos macroeconómicos de Perú mantienen al sol como una de las monedas más estables entre las economías emergentes. Los spreads de las cotizaciones bid-ask del tipo de cambio fluctuaron entre 0,08 y 0,70 puntos básicos entre los meses de octubre y diciembre de 2025, por encima del rango del tercer trimestre (0,06 y 0,65 puntos básicos).

Gráfico 08: TIPO DE CAMBIO E INTERVENCIÓN CAMBIARIA DEL BCRP 1/



1/ Incluye: Compras/ventas de dólares en el mercado *spot* y colocaciones netas de CDLD BCRP, CDR BCRP y *swaps* cambiarios.
Al 18 de diciembre.

Fuente: BCRP

Política Monetaria

En 2025, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) implementó una política monetaria gradual y flexible, ajustando la tasa de interés de referencia en función de las condiciones económicas. El Directorio del BCRP decidió mantener la tasa de interés de referencia en 4,25 por ciento en las reuniones del Programa Monetario de octubre, noviembre y diciembre. Con ello, la tasa de interés de referencia en términos reales se ubica actualmente en 2,09 por ciento, muy cerca al nivel estimado como neutral (alrededor de 2,0 por ciento)27. Este nivel es consistente con las proyecciones de la inflación y sus determinantes, en un contexto en que las expectativas de inflación e indicadores tendenciales se ubican cerca al centro del rango meta y con un crecimiento económico sin presiones inflacionarias de demanda.
En las notas informativas del BCRP de octubre, noviembre y diciembre, el Directorio reafirmó su compromiso de adoptar las acciones necesarias para mantener la inflación en el rango meta.

.

Principales Operaciones de la Empresa:

Dado el giro de la empresa, actualmente la empresa tiene arrendado, por medio de un contrato de 05 años, la estación de servicios ubicada en el distrito de La Victoria

Eventos importantes de la empresa desde su constitución, tales como adquisiciones, fusiones, escisiones u otras formas de reorganización societaria, cambios de denominación u objeto social, proyectos de inversión, entre otros.

En el año 2022, se inscribió en Registros Públicos la transferencia por escisión de la estación de servicios ubicada en AV Bauzate y Meza 1050 La Victoria de la empresa Administradora de Servicios y Asociados SAC a la empresa ASSA inmobiliaria SAC.

Políticas de inversión.

La empresa tiene por política invertir los excedentes de liquides en operaciones de cuentas a plazo en los principales bancos del sistema financiero del Perú y asimismo en productos de renta fija como bonos en mediano plazo.

Operaciones con empresas vinculadas.

Actualmente, la empresa solo mantiene relación administrativa con las empresas del grupo ASSA.

Descripción del sector en que se encuentra localizado el emisor, descripción de la competencia que enfrenta y de su posicionamiento en dicha industria.

El sector de alquileres y arrendamiento es muy amplio en el país, y se encuentra limitado por la zona geográfica al cual pertenece. En este caso el distrito de La Victoria es una zona altamente comercial y la estación de servicios se encuentra en una de las avenidas mas importantes y que brinda acceso directo a la zona comercial de Gamarra.

II.3. Procesos legales principales.

Principales procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Actualmente la empresa no tiene ningún proceso judicial, administrativo ni arbitral.

II.4. Política de Dividendos ejercicio 2025

“La Sociedad tiene por política general distribuir como dividendos el 100% de las utilidades distribuibles de cada ejercicio entre sus accionistas.
La entrega de los dividendos a los accionistas de la Sociedad se realizará dentro del plazo de treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de realización de la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas que puede aprobar la distribución de los mismos, siendo responsabilidad del Directorio realizar las acciones necesarias para viabilizar dicha entrega."

II.5. Administración.

La Plana Gerencial o Principales Funcionarios de la Empresa está conformado por:

Nombre completo	Fecha de ingreso	Resumen profesional
Irma Victoria Zuñiga Velasquez	01-06-2021	Gerente General - Ejecutivo Senior, Contador Público Colegiado, Magister en Administración con mención en Finanzas de la Universidad de Pacifico, con experiencia en Entidades

		Financieras, Comerciales y de Servicios, Líder en la conducción de proyectos multifuncionales, facilitando el cambio y la optimización de procesos contables. Gerente General del grupo Assa desde el año 2019; Administradora de Servicios y Asociados SAC; Gas & Electricidad Peru SAC y ASSA inmobiliaria desde su creación. Antes se desempeñó como Gerente de Finanzas desde 2013 a 2019 en Administradora de Servicios y Asociados SAC. Trabajó en la empresa Asesorandes 2004 a 2013 como Asociada a cargo de la re estructuración de empresas clientes del Banco. Desde 1991 hasta 2000 en Lima Leasing Gerente de operaciones y finanzas Y desde 2000 a 2002 como Sub Gerente en Contraloria del Banco Wiese Sudameris

Número de Personal Empleado:

Categorías	2025		2024	
	Permanentes	Temporales	Permanentes	Temporales
Funcionarios	1	0	1	0
Empleados	-	-	-	-

SECCIÓN III

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025 han sido auditados por la empresa Viera Ramos & Asociados Civil de R.L.

III.1. Estados de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024
(Expresado en Soles)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVO			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	11,379	763,436
Inversiones	5	-	175,478
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	324,915	406,426
Cuentas por cobrar diversas a relacionada	7	1,427,173	-
Otras cuentas por cobrar	8	348,029	78,700
		2,111,496	**1,424,040**
Total activo corriente			
Propiedad, planta y equipo, neto	9	37,802,602	37,803,335
Total activo no corriente		37,802,602	37,803,335
TOTAL ACTIVO		**39,914,098**	**39,227,375**
PASIVO			
Cuentas por pagar comerciales		46,709	240,257
Otras cuentas por pagar	10	291,293	118,172
Cuentas por pagar diversas relacionadas	11	524,609	623,488
Total pasivo corriente		**862,611**	**981,916**
Impuesto a las ganancias	12	7,869,615	7,836,029
Total pasivo		**8,732,226**	**8,817,945**
PATRIMONIO			
Capital social	13	17,358,015	17,358,015
Reserva legal	14	61,680	-
Excedente de revaluación	15	12,434,613	12,434,613
Resultados acumulados	16	1,327,564	616,802
Total patrimonio		**31,181,872**	**30,409,429**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**39,914,098**	**39,227,375**

V°B°

III.2. Estado de Resultados

Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 y 2024
(Expresado en Soles)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por servicios	18	2,236,920	438,356
Margen bruto		2,236,920	438,356
Gastos administrativos	19	(953,124)	(416,942)
Margen operativo		1,283,796	21,414
Otros ingresos (egresos)		(33,315)	14
Financieros, neto	20	1,964	-
Diferencia de cambio, neto	21	(199,180)	11,602
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,053,265	11,616
Impuesto a las ganancias	22	(280,823)	-
Utilidad neta del ejercicio		772,442	33,030

III.3. Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024
(Expresado en Soles)

	Capital	Reservas Legal	Excedente De revaluación	Resultados acumulados	Total
Saldo al 01 de enero de 2024	17,358,015	-	12,434,613	583,772	30,376,400
Utilidad del ejercicio	-	-	-	33,030	33,030
Saldo al 31 de diciembre de 2024	17,358,015	-	12,434,613	616,802	30,409,430
Utilidad del ejercicio	-	61,680	-	710,762	772,442
Saldo al 31 de diciembre de 2025	17,358,015	61,680	12,434,613	1,327,564	31,181,872

III.4. Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024
(Expresado en Soles)

	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobranza por ventas de servicios e ingresos operacionales	2,318,431	132,068
Otros cobros relativos a la actividad	(374,062)	14
Pagos a los proveedores	(1,146,672)	(184,826)
Otros:		
Diferencia de cambio	(199,180)	11,602
Efectivo proveniente por las actividades de operación	**598,517**	**(41,142)**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	-	-
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	**-**	**-**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos por:		
Devolución de capital	-	-
Disminución de inversiones financieras	175,478	(4,341)
Prestamos a relacionada	(1,427,173)	
Disminución de préstamos	(98,879)	623,133
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	**(1,350,574)**	**618,792**
Aumento neto del efectivo	**(752,057)**	**577,650**
Saldo de efectivo al inicio del ejercicio	763,436	185,786
Saldo de efectivo al final del ejercicio	**11,379**	**763,436**

V°B°

ASSA
INMOBILIARIA S.A.

Dictámenes de los Estados Financieros Auditados

A los señores accionistas de
ASSA INMOBILIARIA S.A.

Nuestra opinión sin salvedad

En nuestra opinión, los estados financieros de **ASSA INMOBILIARIA S.A.C.** (en adelante la Compañía) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con Principios Contables Generalmente Aceptados.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- ✓ El estado de resultados integrales, por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025;
- ✓ El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- ✓ El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- ✓ El estado de flujos de efectivo, por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025; y

Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Bases de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro dictamen.

Independencia

Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Perú. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Ofic. Principal:
Calle Mariel 190 Oficina 201
Santiago de Surco, Lima - Perú

Nuestro enfoque de auditoría

Aspectos Generales

Una auditoría está diseñada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales ya sea por fraude o error. Estos son considerados materiales si individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

El alcance de nuestra auditoría y la naturaleza, oportunidad y extensión de nuestros procedimientos fue determinado por nuestra evaluación de riesgos de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error.

Principales Asuntos de Auditoría (PAA) son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente:

- Ambiente de tecnología de la información.

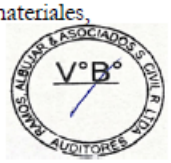
Como parte del diseño de nuestra auditoría, hemos determinado la materialidad y evaluado los riesgos de errores materiales en los estados financieros. En particular, consideramos los casos en los que la gerencia ha tenido que aplicar juicios críticos; por ejemplo, con respecto a las estimaciones contables críticas que comprenden utilizar supuestos y considerar eventos futuros que son inherentemente inciertos. Hemos también abordado el riesgo de vulneración de controles internos por parte de la gerencia, incluyendo, entre otros temas, la consideración de si existió evidencia de sesgo que representó un riesgo de errores significativos en los estados financieros debido a fraude.

Cómo hemos diseñado nuestro alcance de la auditoría de la Compañía

Hemos diseñado el alcance de nuestra auditoría para poder efectuar suficiente trabajo que nos permita emitir una opinión sobre los estados financieros en su conjunto, tomando en consideración la estructura de la Compañía, los procesos contables y controles y el sector económico en el que la Compañía opera.

Responsabilidades de la gerencia por los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad., y por el control interno que la gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.



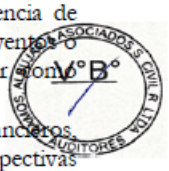
Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que liquidar o cesar sus operaciones.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con NIAs siempre detectará errores materiales, cuando existan. Los errores pueden surgir de fraude o error que son considerados materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es más elevado que el no detectar uno que surge de un error, puesto que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada a eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha. Si llegáramos a la conclusión que existe una incertidumbre significativa, tenemos el requerimiento de llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría de la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían originar que la Compañía ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las respectivas transacciones y eventos de una manera que logre su presentación razonable.



Nos comunicamos con la Gerencia respecto de, entre otros aspectos, el alcance planificado, la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la Gerencia, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y son, por consiguiente, los principales asuntos de auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro dictamen de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro dictamen porque cabe razonablemente esperar que las potenciales consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Refrendado por



CPC Luis Alberto Ramos Iman (Socio)
Contador Público Colegiado
Matrícula Nº 13252

Ramos, Albújar & Asociados S. Civil R. Ltda.

20 de marzo, 2026
Lima, Perú