

Perfil financiero

Digital Realty | DLR | Inmobiliario | lectura compacta y completa



01 IDENTIDAD

NOMBRE LEGAL
DIGITAL REALTY TRUST, INC.

TICKER Y MERCADO
DLR | NYSE

SIC
6798 - Real Estate Investment Trusts

SEDE
AUSTIN, TX, 78701

ÚLTIMA PRESENTACIÓN
10-Q | 2026-07-31

02 CIFRAS CLAVE

Ingresos FY 2025 **6.113 M\$**

Beneficio neto **1.309 M\$**

Margen neto **21,4%**

Flujo libre **n/a (REIT)**

Deuda/activos **32,9%**

03 LECTURA DEL NEGOCIO

- Crecimiento anual de ingresos: 10,0%.
- ROA derivado: 2,4%; ROE derivado: 4,8%.
- Caja frente a deuda: 10,4%.
- Último período: Q2 2026; margen 23,6%.

Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

RENTABILIDAD

M. operativo	10,8%
Margen neto	21,4%
ROA	2,4%
ROE	4,8%

ESTRUCTURA

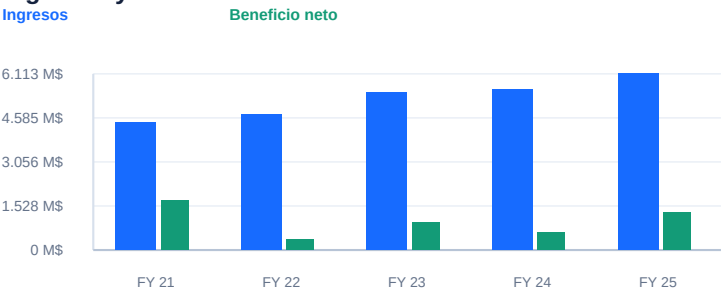
Activos	54.518 M\$
Pasivos	27.083 M\$
Deuda	17.926 M\$
Caja	1.865 M\$

CAJA Y COBERTURA

Operativo	2.412 M\$
Capex / salida	n/a (REIT)
Libre	n/a (REIT)
Caja / deuda	10,4%

04 TRAYECTORIA FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



05 ÚLTIMO TRIMESTRE

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	MARGEN	CRECIMIENTO INTERANUAL
Q2 2026	1.924 M\$	453 M\$	23,6%	28,9%

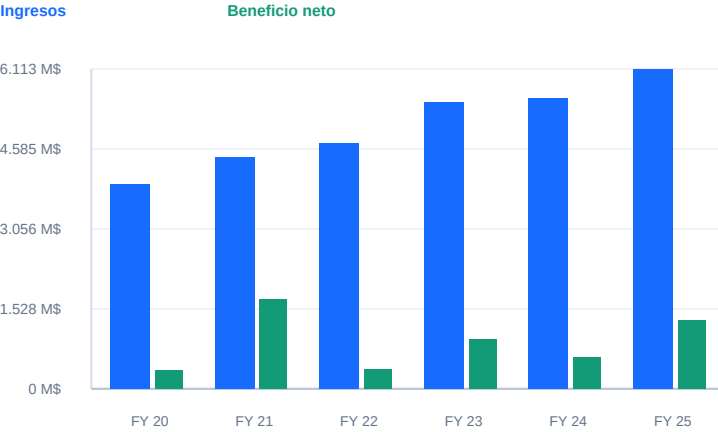
Balance de referencia	2026-06-30	Patrimonio	27.434 M\$	Caja/pasivos	0,07x
-----------------------	------------	------------	------------	--------------	-------

Evolución financiera

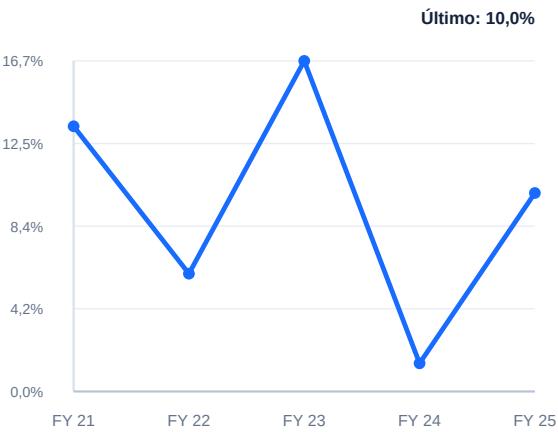
DLR | series reportadas, márgenes derivados y métricas operativas y balance

06 EVOLUCIÓN FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



Evolución anual

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	CREC.	M. OPERATIVO	M. NETO	FCF
FY 2025	6.113 M\$	1.309 M\$	10,0%	10,8%	21,4%	n/a (REIT)
FY 2024	5.555 M\$	602 M\$	1,4%	8,5%	10,8%	n/a (REIT)
FY 2023	5.477 M\$	949 M\$	16,7%	9,6%	17,3%	n/a (REIT)
FY 2022	4.692 M\$	378 M\$	6,0%	12,6%	8,0%	n/a (REIT)
FY 2021	4.428 M\$	1.709 M\$	13,4%	15,7%	38,6%	n/a (REIT)

M. OPERATIVO	MARGEN NETO	ROA	FCF FY 2025
10,8%	21,4%	2,4%	n/a (REIT)

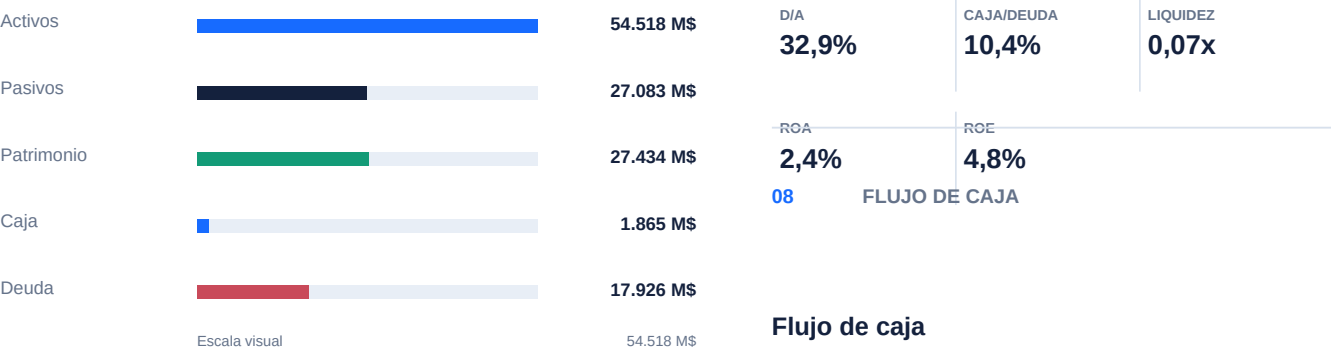
Importes en millones de dólares; márgenes y crecimiento son cálculos derivados. Se muestra margen operativo y, cuando ese dato histórico no existe, margen neto como respaldo; el emisor no publica beneficio bruto comparable.

Balance y período reciente

DLR | magnitudes del balance, liquidez, deuda y flujo de caja

07 BALANCE Y LIQUIDEZ

Balance reportado



Flujo de caja

No comparable para REIT; se analiza con FFO/AFFO
n/a (REIT)

09 PERÍODO RECIENTE
Período reciente

CAMPO	VALOR	CAMPO	VALOR
Período	Q2 2026	Balance	2026-06-30
Ingresos	1.924 M\$	Beneficio	453 M\$
Margen neto	23,6%	Crec. interanual	28,9%
Caja	1.865 M\$	Deuda	17.926 M\$
Activos	54.518 M\$	Patrimonio	27.434 M\$
ROA	2,4%	ROE	4,8%

Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

Mercado, fuentes y notas

DLR | cotización EOD, cobertura de datos y metodología

10 MERCADO Y CONTEXTO

Cotización histórica EOD



11 QUÉ SE HA MEDIDO

- Ingresos, beneficio neto y resultado operativo.
- Margen operativo o neto comparable y crecimiento; el emisor no presenta una medida bruta comparable.
- Activos, pasivos, patrimonio, caja y deuda.
- Flujo operativo y métricas de balance; capex y FCF no comparables para REIT.
- ROA, ROE, liquidez corriente y deuda/activos.
- Cotización diaria histórica y variación a un año.

ÚLTIMO CIERRE	VARIACIÓN 1 AÑO	ÚLTIMO FILING	CAMPOS SEC
175,88\$	1,7%	10-Q 2026-07-31	8

12 LECTURAS DE BALANCE

Lecturas de balance

CAMPO	VALOR	CAMPO	VALOR
Activos	54.518 M\$	Pasivos	27.083 M\$
Patrimonio	27.434 M\$	Caja	1.865 M\$
Deuda	17.926 M\$	Caja/pasivos	0,07x
Deuda/activos	32,9%	Caja/deuda	10,4%

13 FUENTES Y METODOLOGÍA

Cifras financieras tomadas de SEC Company Facts y presentaciones públicas. Los ratios derivados se calculan sobre esas cifras y el balance del periodo indicado. La cotización es histórica EOD; si el proveedor de mercado es Yahoo Finance, se identifica expresamente en la fuente. Cuando el patrimonio es negativo, el ROE puede

- SEC Company Facts (XBRL): <https://data.sec.gov/api/xbrl/companyfacts/CIK0001297996.json>

- SEC Company Submissions: <https://data.sec.gov/submissions/CIK0001297996.json>

- SEC XBRL 10-Q (2026-07-31): <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1297996/000110465926089296/dlr-20260630x10q.htm>

- Histórico de cotización EOD: <https://query1.finance.yahoo.com/v8/finance/chart/DLR?range=2y&interval=1d&events=history>

Corte financiero: 10-Q 2026-06-30. Corte de mercado: sesión EOD 2026-09-30. Fechas distintas no implican que el precio sea del mismo periodo que el balance. El informe no es una recomendación de inversión.