

Perfil financiero

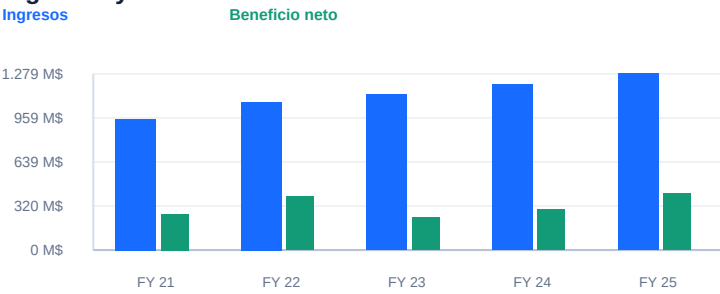
Federal Realty Investment Trust | FRT | Inmobiliario | lectura compacta y completa



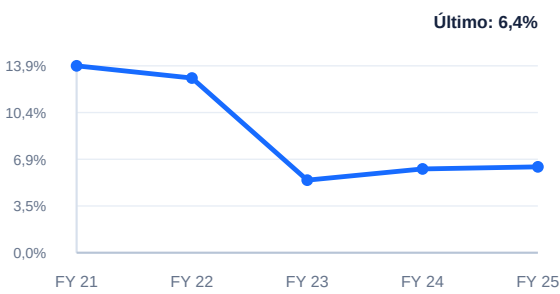
01 IDENTIDAD		02 CIFRAS CLAVE		03 LECTURA DEL NEGOCIO	
NOMBRE LEGAL FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST		Ingresos FY 2025 1.279 M\$		- Crecimiento anual de ingresos: 6,4%. - ROA derivado: 4,5%; ROE derivado: 12,2%. - Caja frente a deuda: 3,1%. - Último período: Q2 2026; margen 25,5%. Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.	
TICKER Y MERCADO FRT NYSE		Beneficio neto 411 M\$			
SIC 6798 - Real Estate Investment Trusts		Margen neto 32,1%			
SEDE NORTH BETHESDA, MD, 20852		Flujo libre n/a (REIT)			
ÚLTIMA PRESENTACIÓN 10-Q 2026-07-31		Deuda/activos 38,5%			
RENTABILIDAD		ESTRUCTURA		CAJA Y COBERTURA	
M. operativo	47,1%	Activos	9.059 M\$	Operativo	622 M\$
Margen neto	32,1%	Pasivos	5.695 M\$	Capex / salida	n/a (REIT)
ROA	4,5%	Deuda	3.485 M\$	Libre	n/a (REIT)
ROE	12,2%	Caja	107 M\$	Caja / deuda	3,1%

04 TRAYECTORIA FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



05 ÚLTIMO TRIMESTRE

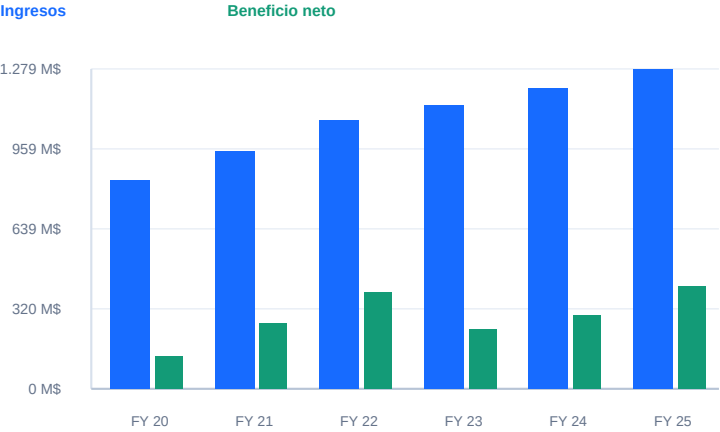
PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	MARGEN	CRECIMIENTO INTERANUAL	
Q2 2026	336 M\$	86 M\$	25,5%	7,8%	
Balance de referencia	2026-06-30	Patrimonio	3.365 M\$	Caja/pasivos	0,02x

Evolución financiera

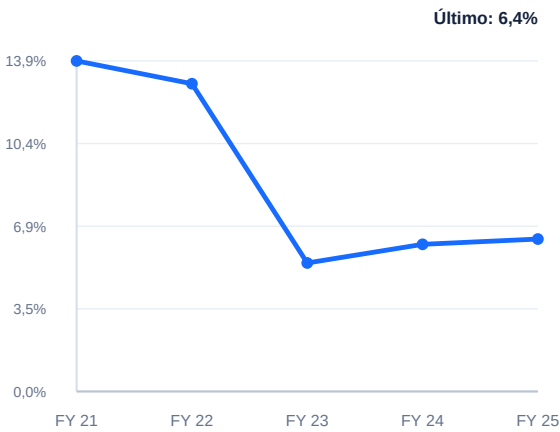
FRT | series reportadas, márgenes derivados y métricas operativas y balance

06 EVOLUCIÓN FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



Evolución anual

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	CREC.	M. OPERATIVO	M. NETO	FCF
FY 2025	1.279 M\$	411 M\$	6,4%	47,1%	32,1%	n/a (REIT)
FY 2024	1.202 M\$	295 M\$	6,2%	39,3%	24,6%	n/a (REIT)
FY 2023	1.132 M\$	237 M\$	5,4%	35,9%	20,9%	n/a (REIT)
FY 2022	1.074 M\$	385 M\$	12,9%	49,0%	35,9%	n/a (REIT)
FY 2021	951 M\$	261 M\$	13,9%	41,5%	27,5%	n/a (REIT)

M. OPERATIVO	MARGEN NETO	ROA	FCF FY 2025
47,1%	32,1%	4,5%	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.

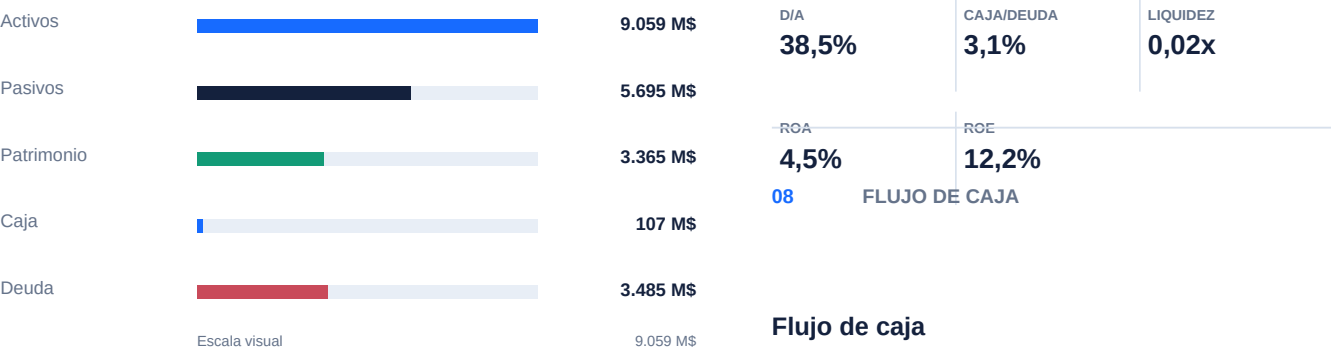
Balance y período reciente

FRT | 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	336 M\$	Beneficio	86 M\$
Margen neto	25,5%	Crec. interanual	7,8%
Caja	107 M\$	Deuda	3.485 M\$
Activos	9.059 M\$	Patrimonio	3.365 M\$
ROA	4,5%	ROE	12,2%

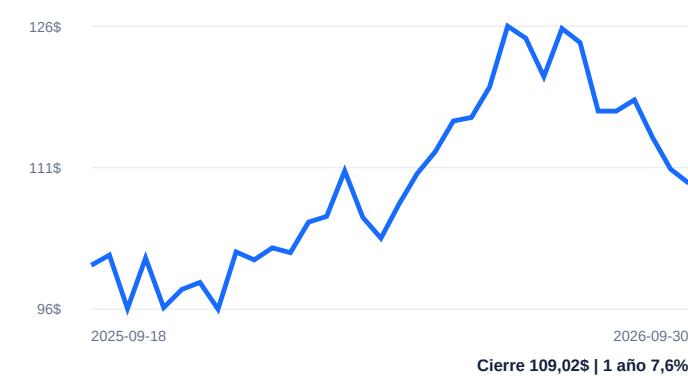
Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

Mercado, fuentes y notas

FRT | 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
109,02\$	7,6%	10-Q 2026-07-31	8

12 LECTURAS DE BALANCE

Lecturas de balance

CAMPO	VALOR	CAMPO	VALOR
Activos	9.059 M\$	Pasivos	5.695 M\$
Patrimonio	3.365 M\$	Caja	107 M\$
Deuda	3.485 M\$	Caja/pasivos	0,02x
Deuda/activos	38,5%	Caja/deuda	3,1%

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/CIK0000034903.json>

- SEC Company Submissions: <https://data.sec.gov/submissions/CIK0000034903.json>

- SEC XBRL 10-Q (2026-07-31): https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/34903/000003490326000042/frt-20260630_htm.xml

- Histórico de cotización EOD: <https://query1.finance.yahoo.com/v8/finance/chart/FRT?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.