

Perfil financiero

Simon Property Group | SPG | Inmobiliario | lectura compacta y completa



01 IDENTIDAD

NOMBRE LEGAL
SIMON PROPERTY GROUP INC.

TICKER Y MERCADO
SPG | NYSE

SIC
6798 - Real Estate Investment Trusts

SEDE
INDIANAPOLIS, IN, 46204-3438

ÚLTIMA PRESENTACIÓN
10-Q | 2026-08-10

02 CIFRAS CLAVE

Ingresos FY 2025 6.365 M\$

Beneficio neto 5.364 M\$

Margen neto 84,3%

Flujo libre n/a (REIT)

Deuda/activos 72,3%

03 LECTURA DEL NEGOCIO

- Crecimiento anual de ingresos: 6,7%.
- ROA derivado: 13,5%; ROE derivado: 121,0%.
- Caja frente a deuda: 3,6%.
- Último período: Q2 2026; margen 32,1%.

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

RENTABILIDAD

M. operativo	49,9%
Margen neto	84,3%
ROA	13,5%
ROE	121,0%

ESTRUCTURA

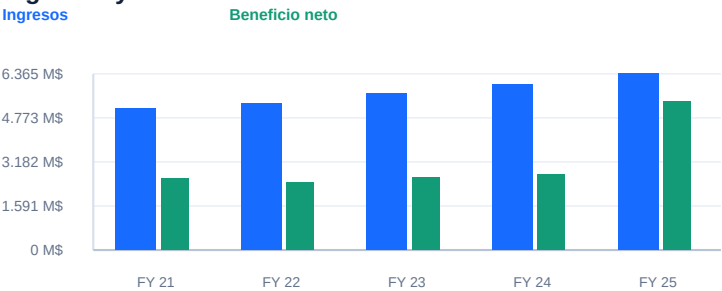
Activos	39.709 M\$
Pasivos	35.275 M\$
Deuda	28.700 M\$
Caja	1.019 M\$

CAJA Y COBERTURA

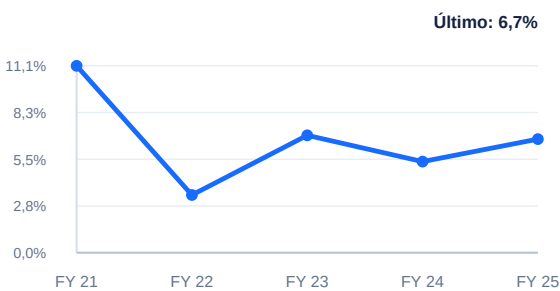
Operativo	4.137 M\$
Capex / salida	n/a (REIT)
Libre	n/a (REIT)
Caja / deuda	3,6%

04 TRAYECTORIA FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



05 ÚLTIMO TRIMESTRE

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	MARGEN	CRECIMIENTO INTERANUAL	
Q2 2026	1.791 M\$	574 M\$	32,1%	19,5%	
Balance de referencia	2026-06-30	Patrimonio	4.434 M\$	Caja/pasivos	0,03x

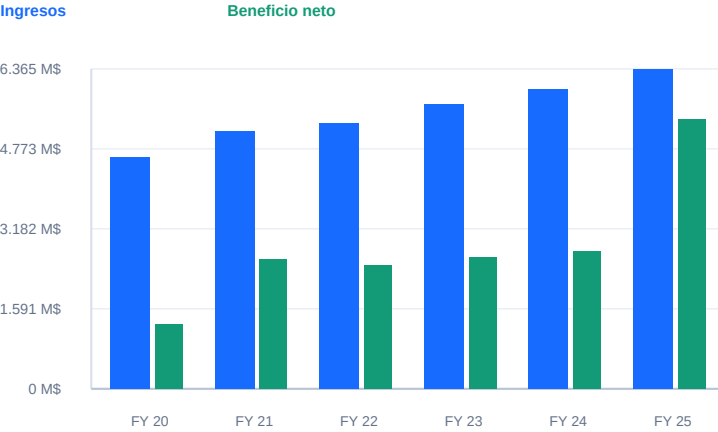
Evolución financiera

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

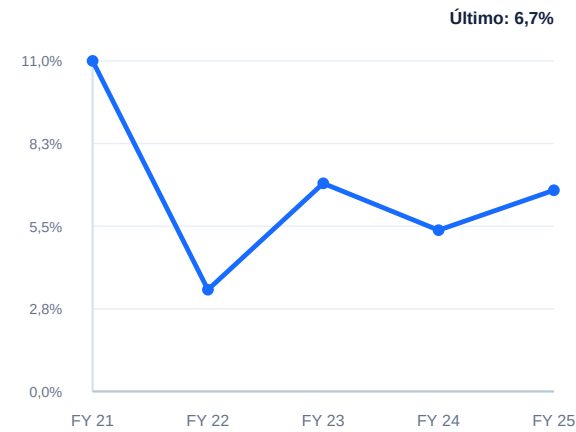
06

EVOLUCIÓN FINANCIERA

Ingresos y beneficio neto



Crecimiento anual



Evolución anual

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	CREC.	M. OPERATIVO	M. NETO	FCF
FY 2025	6.365 M\$	5.364 M\$	6,7%	49,9%	84,3%	n/a (REIT)
FY 2024	5.964 M\$	2.729 M\$	5,4%	51,9%	45,8%	n/a (REIT)
FY 2023	5.659 M\$	2.617 M\$	7,0%	49,6%	46,2%	n/a (REIT)
FY 2022	5.291 M\$	2.452 M\$	3,4%	48,8%	46,3%	n/a (REIT)
FY 2021	5.117 M\$	2.569 M\$	11,0%	47,2%	50,2%	n/a (REIT)

M. OPERATIVO	MARGEN NETO	ROA	FCF FY 2025
49,9%	84,3%	13,5%	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.

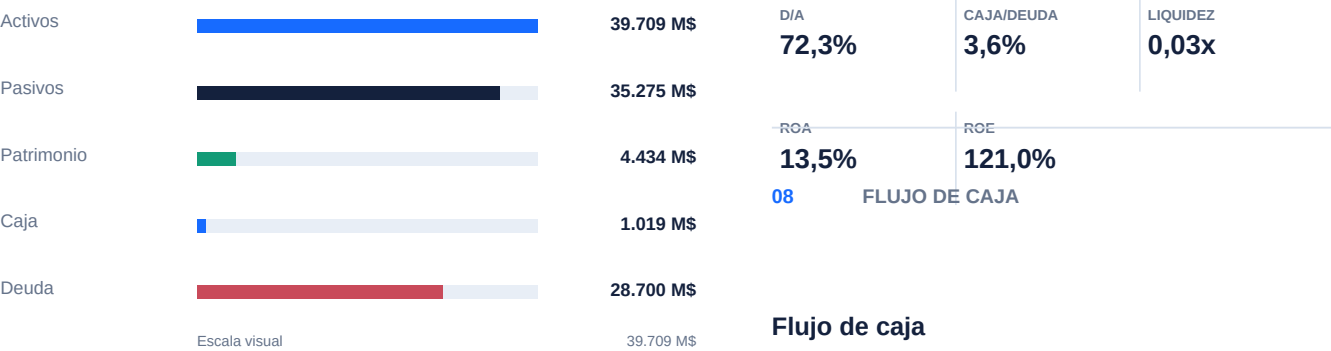
Balance y período reciente

SPG | 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	1.791 M\$	Beneficio	574 M\$
Margen neto	32,1%	Crec. interanual	19,5%
Caja	1.019 M\$	Deuda	28.700 M\$
Activos	39.709 M\$	Patrimonio	4.434 M\$
ROA	13,5%	ROE	121,0%

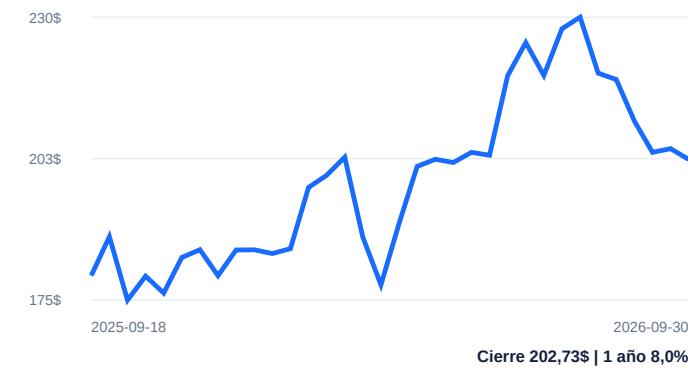
Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

Mercado, fuentes y notas

SPG | cotización EOD, cobertura de datos y metodología

10 MERCADO Y CONTEXTO

Cotización histórica EOD



ÚLTIMO CIERRE	VARIACIÓN 1 AÑO	ÚLTIMO FILING	CAMPOS SEC
202,73\$	8,0%	10-Q 2026-08-10	8

12 LECTURAS DE BALANCE

Lecturas de balance

CAMPO	VALOR	CAMPO	VALOR
Activos	39.709 M\$	Pasivos	35.275 M\$
Patrimonio	4.434 M\$	Caja	1.019 M\$
Deuda	28.700 M\$	Caja/pasivos	0,03x
Deuda/activos	72,3%	Caja/deuda	3,6%

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/CIK0001063761.json>

- SEC Company Submissions: <https://data.sec.gov/submissions/CIK0001063761.json>

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

- Último 10-Q presentado (2026-08-10): <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1063761/000110465926093360/spg-20260630x10q.htm>

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.