

Resultados trimestrales

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

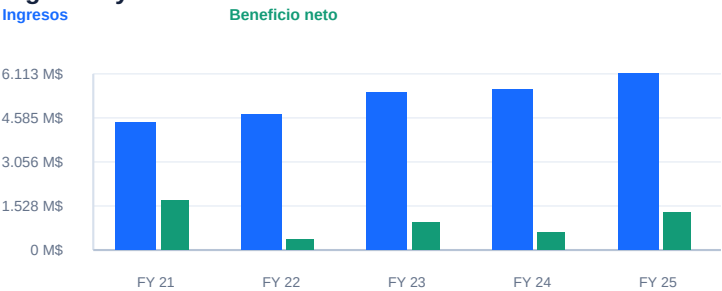
Activos	54.518 M\$
Pasivos	27.083 M\$
Deuda	17.926 M\$
Caja	1.865 M\$

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
-----------------------	------------	------------	------------	--------------	-------

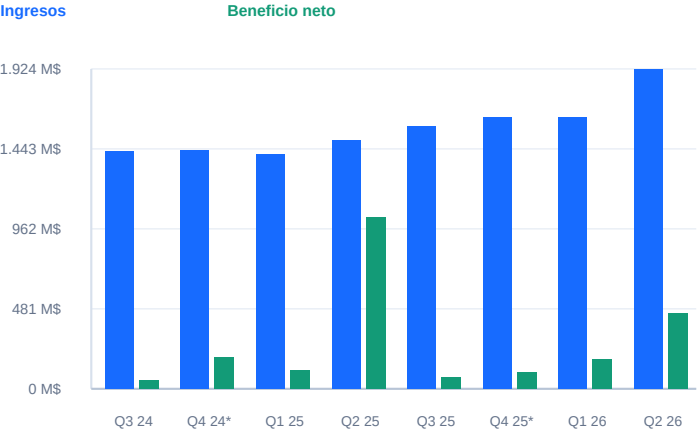
Trimestres comparables

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

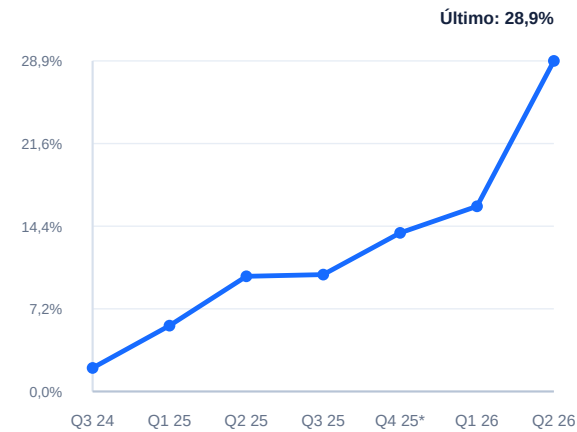
06

EVOLUCIÓN FINANCIERA

Ingresos y beneficio por trimestre



Crecimiento interanual del trimestre



Período reciente

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	MARGEN	CREC. INTERANUAL	FCF
Q2 2026	1.924 M\$	453 M\$	23,6%	28,9%	n/a (REIT)
Q1 2026	1.635 M\$	179 M\$	11,0%	16,2%	n/a (REIT)
Q4 2025*	1.635 M\$	99 M\$	6,0%	13,8%	n/a (REIT)
Q3 2025	1.577 M\$	68 M\$	4,3%	10,2%	n/a (REIT)
Q2 2025	1.493 M\$	1.032 M\$	69,1%	10,1%	n/a (REIT)
Q1 2025	1.408 M\$	110 M\$	7,8%	5,7%	n/a (REIT)
Q4 2024*	1.436 M\$	190 M\$	13,2%	—	n/a (REIT)
Q3 2024	1.431 M\$	51 M\$	3,6%	2,1%	n/a (REIT)

ÚLTIMO MARGEN	ÚLTIMO FCF	INGRESOS FY 2025	MARGEN FY 2025
23,6%	n/a (REIT)	6.113 M\$	21,4%

Los períodos se comparan según la información reportada por la empresa; las casillas — indican QX AAAA no disponible en SEC y no contienen estimaciones. * Q4 derivado: anual – 9 meses.

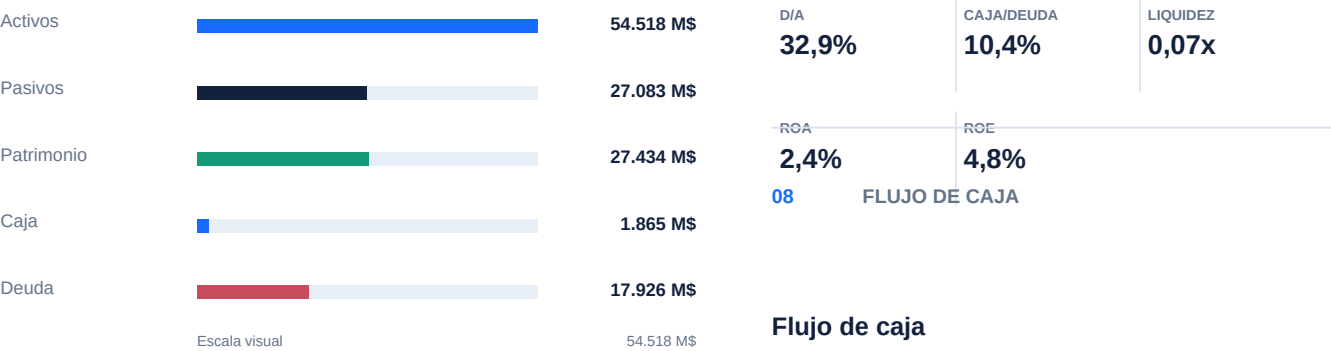
Balance y período reciente

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%

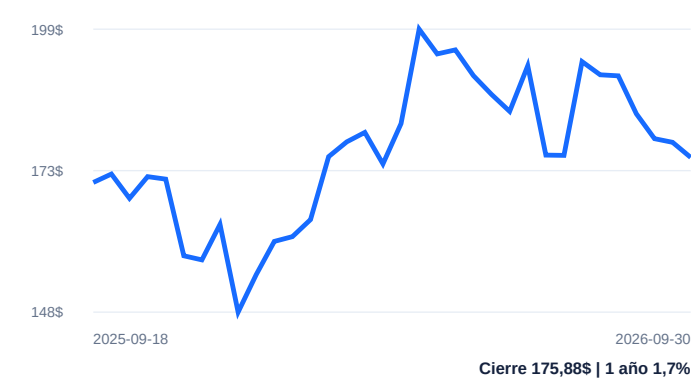
Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

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.