

Resultados trimestrales

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



01 IDENTIDAD

NOMBRE LEGAL
FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST

TICKER Y MERCADO
FRT | NYSE

SIC
6798 - Real Estate Investment Trusts

SEDE
NORTH BETHESDA, MD, 20852

ÚLTIMA PRESENTACIÓN
10-Q | 2026-07-31

02 CIFRAS CLAVE

Ingresos FY 2025	1.279 M\$
Beneficio neto	411 M\$
Margen neto	32,1%
Flujo libre	n/a (REIT)
Deuda/activos	38,5%

03 LECTURA DEL NEGOCIO

- 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.

RENTABILIDAD

M. operativo	47,1%
Margen neto	32,1%
ROA	4,5%
ROE	12,2%

ESTRUCTURA

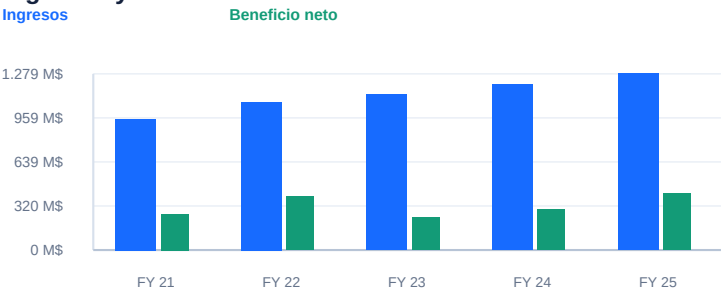
Activos	9.059 M\$
Pasivos	5.695 M\$
Deuda	3.485 M\$
Caja	107 M\$

CAJA Y COBERTURA

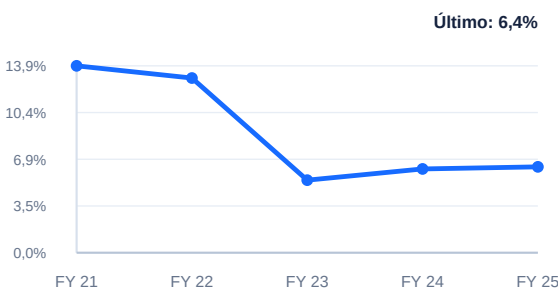
Operativo	622 M\$
Capex / salida	n/a (REIT)
Libre	n/a (REIT)
Caja / deuda	3,1%

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

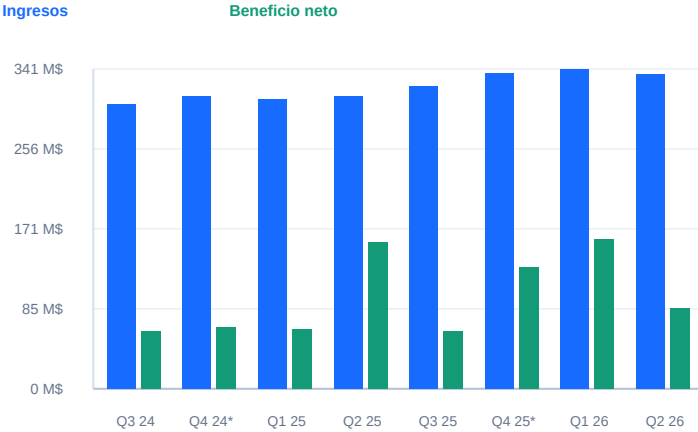
Trimestres comparables

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

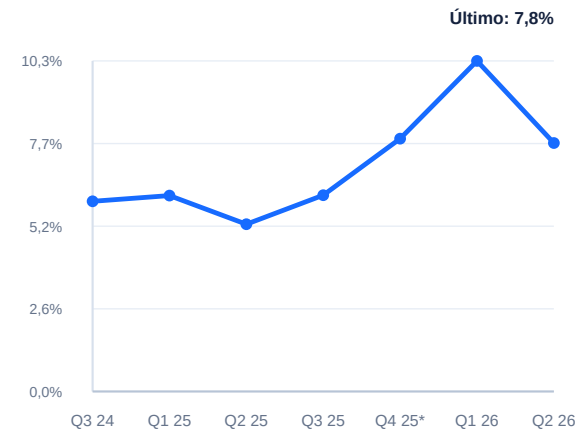
06

EVOLUCIÓN FINANCIERA

Ingresos y beneficio por trimestre



Crecimiento interanual del trimestre



Período reciente

PERÍODO	INGRESOS	BENEFICIO	MARGEN	CREC. INTERANUAL	FCF
Q2 2026	336 M\$	86 M\$	25,5%	7,8%	n/a (REIT)
Q1 2026	341 M\$	159 M\$	46,6%	10,3%	n/a (REIT)
Q4 2025*	336 M\$	130 M\$	38,6%	7,9%	n/a (REIT)
Q3 2025	322 M\$	62 M\$	19,1%	6,1%	n/a (REIT)
Q2 2025	312 M\$	156 M\$	50,0%	5,2%	n/a (REIT)
Q1 2025	309 M\$	64 M\$	20,6%	6,1%	n/a (REIT)
Q4 2024*	311 M\$	66 M\$	21,0%	—	n/a (REIT)
Q3 2024	304 M\$	61 M\$	20,1%	5,9%	n/a (REIT)

ÚLTIMO MARGEN	ÚLTIMO FCF	INGRESOS FY 2025	MARGEN FY 2025
25,5%	n/a (REIT)	1.279 M\$	32,1%

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.

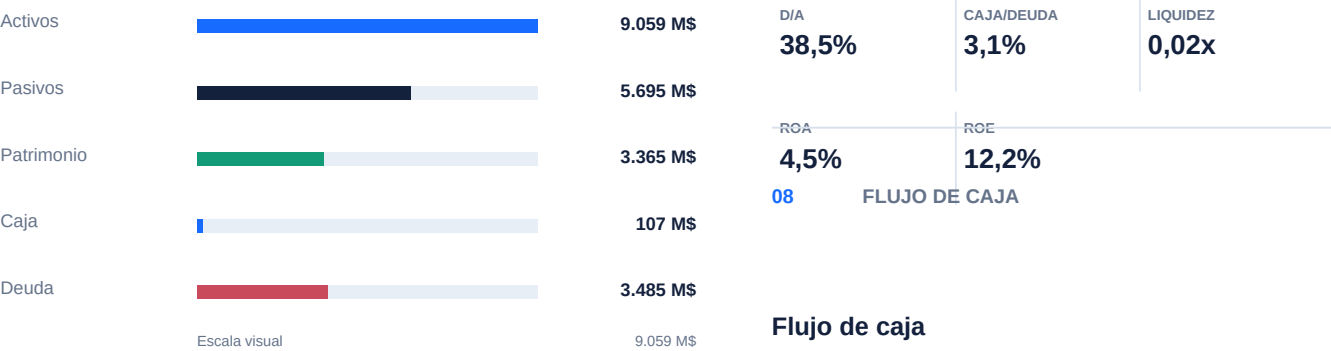
Balance y período reciente

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%

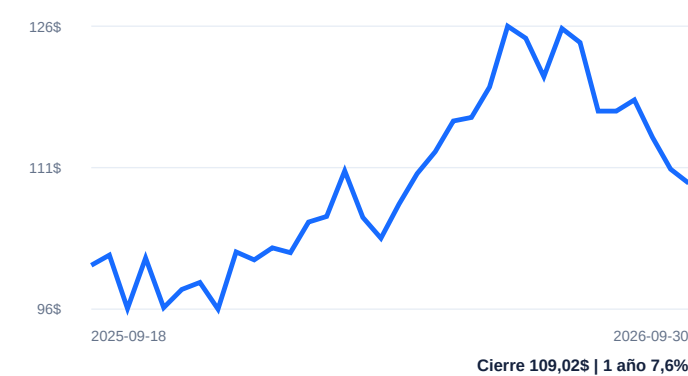
Ratios derivados sobre balance de 2026-06-30; ROE usa patrimonio final del periodo.

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/frm-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.