THE LONG THESIS

American Tower

AMT | Informe v2 | Análisis propio V1.0

Fecha del informe: 12/10/2026 | reference_price: 182.20 USD | Publicación editorial: 19/10/2026

Referencia del informe aportado; no es una cotización actual ni un cierre bursátil verificado.

NOTA FINAL: 8.30/10 | Empresa: 9.00/10 | Oportunidad: 7.80/10

COMPRA SELECTIVA

Negocio y decisión

American Tower merece 9,00 en Empresa por la dificultad de replicar ubicaciones, contratos y conexiones de sus torres, y por la posibilidad de añadir inquilinos sobre infraestructura existente. CoreSite complementa esa red, aunque exige potencia eléctrica, capacidad y capital nuevo. La concentración en operadores, las bajas de DISH y la exposición a monedas emergentes impiden confundir recurrencia contractual con ausencia de riesgo. La subida del beneficio contable tampoco mide por sí sola una mejora equivalente del negocio.

La publicación primaria corrige dos bases del ProResearch: el BPA trimestral de 1,86 USD es GAAP y el AFFO atribuible asciende a 2,71 USD. La guía de AFFO 2026 de 11,00–11,17 USD sitúa los 182,20 USD de referencia en 16,31–16,56 veces, no en unas 15 veces. El AFFO ya descuenta mantenimiento, impuestos, intereses y minoritarios en su conciliación; vuelve a sumar remuneración en acciones y deja fuera buena parte de la expansión. No es efectivo íntegramente repartible.

Caja, inversión y valoración

En el semestre terminado en junio, el puente observado es CFO 2.887,4 menos inversión material y construcción 770,4, pagos de leasing y servidumbres 18,3 y distribuciones a minoritarios 94,0: quedan 2.004,7 millones USD antes de adquisiciones y remuneración económica en acciones. Restar SBC 92,6 deja 1.912,1 millones como aproximación económica, no flujo contable adicional. Los intereses e impuestos pagados ya están en CFO y no se restan otra vez. Adquisiciones, dividendos y recompras consumieron otros 133,2, 1.641,3 y 202,9 millones; el margen de financiación es limitado.

La conversión de Stonepeak ocurrió el 8 de agosto: AMT conserva aproximadamente el 64% de su negocio estadounidense de centros de datos. El AFFO atribuible ya incorpora derechos de minoritarios; aplicarle además un recorte mecánico del 36% duplicaría el ajuste. La colocación anunciada en septiembre ofrece 1.579,9 millones netos frente a 1.600 de principal, con cupones de 5,30%–5,75%, y destina fondos a deuda anterior. Alarga vencimientos, pero la sustitución de deuda barata encarece la financiación. Las líneas disponibles son capacidad de endeudamiento, no caja propia.

Mi sensibilidad de valor actual utiliza AFFO económico tras mantenimiento y SBC de 10,00/10,60/11,20 USD por acción, con múltiplos 15/18/20: 150/190,80/224 USD. Son supuestos propios, no objetivos del proveedor ni una conversión del CFO semestral en guía anual. En el caso central, aproximadamente 7,16 USD de dividendo anual dejan 3,44 USD por acción para expansión y deuda. Ese presupuesto, unos 1.600 millones con 467 millones de acciones, debe financiar el crecimiento; no permite contar simultáneamente toda la caja como distribuida.

A octubre de 2031, crecimientos anuales del AFFO económico de 0%/5%/7% y múltiplos de salida 14/18/20 producen valores nominales de 140/243,51/314,17 USD. El central, añadiendo cinco dividendos constantes de 7,16 USD sin reinvertir, equivale aproximadamente al 8,9% anual desde 182,20 USD antes de impuestos. No descuento ese valor futuro para presentarlo como valor actual ni añado una prima independiente por inteligencia artificial. La expansión debe caber en el presupuesto retenido y las refinanciaciones conservar acceso razonable al crédito.

Riesgos

DISH, concentración de operadores y monedas emergentes pueden reducir el crecimiento por acción. CoreSite requiere electricidad y capital; mantener dividendo, expansión y refinanciación simultáneamente reduce el margen de caja. La deuda y la participación de minoritarios limitan cuánto del crecimiento consolidado corresponde al accionista.

Conclusión

Oportunidad 7,80: la valoración deja una entrada gradual razonable frente a la durabilidad de los contratos, pero el caso bajista muestra pérdida relevante incluso cobrando dividendos. La nota final 8,30 y COMPRA SELECTIVA combinan calidad, precio y financiación a 5–10 años; no son una media automática. Revisaría la tesis si el AFFO por acción pierde crecimiento después de DISH, si expansión y dividendo vuelven estructural la necesidad de deuda, o si CoreSite no obtiene retornos suficientes sobre su capital añadido.

Qué cambia frente a la ficha anterior

Empresa/Oportunidad/Final: 9.10/8.65/9.10 → 9.00/7.80/8.30. Veredicto actual: COMPRA SELECTIVA. Referencia 182.20 USD al 12/10/2026; precio del informe, no cotización actual. Se repiten los periodos operativos del informe anterior; la revisión amplía la consulta primaria y cambia la referencia y el juicio sobre caja, financiación y valoración. Los eventos posteriores se identifican por separado. No demuestra deterioro de un trimestre nuevo ni acierto o fallo por precio. Comparación con ficha y metadatos anteriores; no nueva lectura íntegra de todos los PDF históricos. Se conservan notas, punto cero, observaciones y versiones previas.

THE LONG THESIS

American Tower

English analysis

Report date: 12/10/2026 | Reference: 182.20 USD | Editorial publication: 19/10/2026

Overall 8.30/10 | Company 9.00/10 | Opportunity 7.80/10 | SELECTIVE BUY

Business and decision

American Tower earns a Company score of 9.00 because tower locations, contracts and network connections are difficult to replicate, while adding tenants to existing infrastructure can improve returns. CoreSite adds another route to growth, but power, capacity and development require fresh capital. Carrier concentration, DISH departures and emerging-market currencies prevent contractual recurrence from becoming a promise of risk-free cash flows. Higher accounting earnings alone do not prove equivalent operational improvement.

The primary release corrects two ProResearch definitions: quarterly EPS of USD1.86 is GAAP, whereas attributable AFFO is USD2.71. Guidance of USD11.00–11.17 AFFO per share implies 16.31–16.56 times at the USD182.20 reference price, rather than about 15 times. AFFO already deducts maintenance, taxes, interest and minority interests in its reconciliation. It adds back share-based remuneration and excludes much expansion spending, so the entire amount cannot be distributed.

Cash, investment and valuation

For the first half ended June, observed CFO of USD2,887.4m less property/construction spending of 770.4m, lease/easement payments of 18.3m and minority distributions of 94.0m leaves 2,004.7m before acquisitions and the economic cost of stock compensation. Charging SBC of 92.6m leaves an economic approximation of 1,912.1m, rather than another reported cash flow. Cash interest and taxes are already in CFO. Acquisitions, common dividends and repurchases used a further 133.2m, 1,641.3m and 202.9m respectively, leaving limited funding flexibility.

Stonepeak converted on August8, leaving AMT with approximately 64% of its US data-centre business. Attributable AFFO already reflects minority rights; a second mechanical 36% haircut would count the adjustment twice. September's announced financing provides expected net proceeds of USD1,579.9m against 1,600m principal, with coupons of 5.30%–5.75%, and repays earlier debt. It extends maturities while replacing cheap financing at higher rates. Available credit facilities remain borrowing capacity rather than shareholder cash.

My present-value sensitivity uses economic AFFO after maintenance and SBC of USD10.00/10.60/11.20 per share at 15/18/20 times, giving USD150/190.80/224. These are my assumptions, rather than supplier targets or an annualisation of first-half CFO. In the base case, an annual dividend of approximately USD7.16 leaves USD3.44 per share for expansion and debt. At 467m shares that provides roughly USD1.6bn of retained funding; growth cannot also be treated as fully distributed cash.

By October2031, annual economic AFFO growth of 0%/5%/7% at exit multiples of 14/18/20 gives nominal values of USD140/243.51/314.17. Adding five unchanged USD7.16 dividends to the base case implies about 8.9% annual return from USD182.20 before tax, without reinvestment. Future nominal value is not presented as current intrinsic value, and AI receives no separate premium. Expansion must remain within retained funding and refinancing must preserve reasonable credit access.

Risks

DISH churn, operator concentration and emerging-market currencies may reduce growth per share. CoreSite needs power and capital; maintaining dividends, expansion and refinancing together narrows cash flexibility. Debt and minority interests limit how much consolidated growth belongs to ordinary shareholders.

Conclusion

Opportunity scores 7.80: the price supports a gradual entry against durable contracts, but the downside case still entails material loss despite dividends. The Overall score of 8.30 and SELECTIVE BUY combine quality, price and funding over five to ten years; they are not an automatic average. I would review the thesis if per-share AFFO fails to resume growth after DISH, if expansion and dividends make additional borrowing structurally necessary, or if CoreSite earns inadequate returns on added capital.

Previous report comparison

Operating periods overlap with the previous report. This revision changes the report reference, primary-source coverage and cash, funding and valuation judgment; later events are identified separately. It is not evidence of a new quarter of deterioration or prediction success. Comparison uses the previous page and report metadata. Prior scores, baseline, observations and report versions remain intact.

Fuentes / Sources

ProResearch original aportado por el propietario, conservado en el expediente privado. Fuentes corporativas consultadas parcialmente para conciliaciones concretas; no se afirma lectura íntegra de todos los estados históricos. Escenarios propios, sin probabilidades ni valor intrínseco certificado. Revisión del mismo sistema; las versiones previas se conservan.

Authorized original.pdf complete text, tables and contradictory definitions retained

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1053507/000105350726000131/pressreleaseq22026.htm

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1053507/000105350726000133/amt-20260630.htm

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1053507/000119312526385967/d116122d424b5.htm

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1053507/000105350726000141/exhibit991september2026usd.htm