American Tower

AMT | ANÁLISIS PROFUNDO

Fecha del informe: 19/10/2026 | reference_price: 185.30 USD | Editorial: 22/10/2026 | v3

NOTA FINAL: 8.00/10 | Empresa: 8.60/10 | Oportunidad actual: 7.50/10

COMPRA SELECTIVA | Medio-alto

American Tower mantiene emplazamientos, contratos y economías de ocupación valiosos. A 185,30 USD permite una COMPRA SELECTIVA, con convicción limitada por deuda, churn y capital de desarrollo. AFFO ayuda a leer un REIT, pero no equivale a todo el efectivo repartible.

Novedades y negocio

La guía anual de AFFO atribuible de 11,00-11,17 USD por acción difiere del BPA contable; precio/AFFO al punto medio es 16,72 veces. FFO devuelve depreciación inmobiliaria, sin demostrar que no haya desgaste. CoreSite exige inversión y tiene derechos de terceros; usar todo EBITDA y sólo acciones del padre inflaría el resultado. El acuerdo de espectro o la expectativa 6G no son un contrato de alquiler con AMT.

Empresa: 8.60/10. American Tower mantiene emplazamientos, contratos y economías de ocupación valiosos. A 185,30 USD permite una COMPRA SELECTIVA, con convicción limitada por deuda, churn y capital de desarrollo. AFFO ayuda a leer un REIT, pero no equivale a todo el efectivo repartible.

Valoración y revisión

El 8-K confirma emisión ejecutada de 1.600 millones USD el 14 de septiembre, con neto de unos 1.579,9. La amortización de 600 millones al 1,45% y pago del revolver son usos previstos en ese documento: no se afirma su ejecución sólo por haberse emitido los bonos. Nuevos cupones de 5,30-5,75% alargan vencimientos pero encarecen financiación. Leverage y deuda bruta con leases son bases distintas. Retener caja para invertir o pagar principal preserva activos y derechos, pero limita distribución.

Mantengo las notas y selectiva tras distinguir emisión completada de amortizaciones previstas y revisar AFFO frente a caja posterior a desarrollo. La nueva deuda no se suma como caja libre y se trata su mayor cupón. El mantenimiento ya restado en AFFO no se resta otra vez, pero el desarrollo sí requiere retención. No se supone que todo el plan de inversión sea atribuible al padre sin minorías ni se presenta una TIR esperada sin calendario.

Caja, financiación y riesgos

CFO Q2 próximo a 1.487 menos capex total de 329 da unos 1.158 millones USD; no es lo mismo que AFFO atribuible de 1.264. AFFO ya contiene ajustes de capex de mantenimiento, intereses, impuestos y minoritarios: no vuelvo a restarlos. Cargar una vez SBC anual prevista de 145 sobre AFFO medio de 5.175 deja proxy económico de 5.030 millones antes de desarrollo adicional. El presupuesto incluye desarrollo CoreSite cercano a 695 millones: no es crecimiento gratuito. El dividendo anualizado de 7,16 por acción rinde 3,86%, condicionado a continuidad; consume ese mismo flujo.

Como sensibilidad contemporánea, AFFO económico supuesto de 9,5-11 USD a 15-19 veces da 142,50-209 USD; adverso conjunto de churn, FX y coste financiero, 9 ×15 = 135. No es DCF ni objetivo. Sobre 10,5 USD, el precio exige 17,65 veces. Un crecimiento moderado de ocupación y escaladores más dividendo puede sostener retorno a 5-10 años con múltiplo estable; sólo si el capital de nuevas torres y centros está financiado sin dilución excesiva. SBA y Crown Castle son comparables parciales con otras ventas de activos y deuda; Equinix aproxima una parte de CoreSite, no todo AMT. La objeción fuerte es que consolidación de clientes y desarrollo consuman la mejora de caja.

Conclusión

Empresa 8,6 por ubicación, contratos y recurrencia, limitada por apalancamiento y concentración. Oportunidad 7,5 por rendimiento razonable de AFFO con menor margen tras desarrollo. Final 8,0: COMPRA SELECTIVA, sin fórmula. Podemos equivocarnos si churn persiste o si ocupación y CoreSite producen más retorno con poco capital marginal. Cambiaría el juicio la caja atribuible tras desarrollo/SBC y servicio de deuda en perímetro constante. Menos respaldado: tratar 2026 como suelo y productividad de capex futuro; no se certifica.

American Tower

AMT | RESEARCH SUMMARY

Fecha del informe: 19/10/2026 | reference_price: 185.30 USD | Editorial: 22/10/2026 | v3

NOTA FINAL: 8.00/10 | Empresa: 8.60/10 | Oportunidad actual: 7.50/10

SELECTIVE BUY | Medium-high

American Tower has valuable sites and occupancy economics. At USD 185.30: SELECTIVE BUY, with limited conviction because debt, churn and development consume cash.

Business

Attributable annual AFFO guidance of USD 11.00-11.17 differs from GAAP EPS. Midpoint price/AFFO is 16.72x. CoreSite requires capital and has minority rights; consolidated EBITDA must not be assigned entirely to parent shares. Satellite or spectrum news is not an AMT rental contract.

Valuation and cash

Q2 CFO near USD 1,487m less total capex 329m gives about 1,158m, different from attributable AFFO. Deducting forecast annual SBC of 145m once from midpoint AFFO of 5,175m leaves a 5,030m proxy before additional development. Maintenance already in AFFO is not deducted twice; roughly 695m of CoreSite development still needs funding. A September 14 filing confirms USD 1.6bn of notes issued, while repayment uses were described as intended. Higher coupons extend funding at a cost.

Risks and funding

Illustrative contemporary economic AFFO of USD 9.5-11 at 15-19x gives 142.50-209; adverse churn, FX and rates give 9 at 15x, or 135. These are not targets. The USD 7.16 annualised dividend yields 3.86% and consumes the same cash. Occupancy and escalators can support long-term returns only after development and debt funding.

Conclusion

Company 8.6, Opportunity 7.5, Overall 8.0: SELECTIVE BUY. Customer consolidation could consume gains, or CoreSite could earn more with less marginal capital. Attributable cash after development/SBC and debt service would change the judgment; treating 2026 as a trough has weaker support.

Sources and scope

2026-07-28 | https://www.nasdaq.com/press-release/american-tower-corporation-reports-second-quarter-2026-financial-results-2026-07-28

2026-09-14 | https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1053507/000119312526390605/d156192d8k.htm

Original ProResearch kept private. Primary sources read in selected sections; same-system review, not independent financial approval. Spanish contains the detailed analysis; English is a summary. Sensitivities are illustrative, not price targets or forecasts. No personalised investment advice.