THE LONG THESIS

Extra Space Storage

EXR | Informe v3 | Análisis propio V1.0

Fecha del informe: 13/10/2026 | reference_price: 134.10 USD | Publicación editorial: 19/10/2026

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

NOTA FINAL: 8.00/10 | Empresa: 8.70/10 | Oportunidad: 7.50/10

MANTENER / VIGILAR

Negocio y decisión

Empresa 8,70: la escala en almacenamiento, datos de precios y gestión de terceros crea ventajas operativas. Seguros y gestión amplían ingresos sin exigir ser propietario de cada tienda. La concentración inmobiliaria, los tipos y la competencia siguen importando; buena ocupación no elimina mantenimiento, deuda o costes de adquisición.

Oportunidad 7,50 a 134,10 USD, referencia del 13/10/2026. La guía core FFO de 8,25–8,40 USD no es dinero íntegro distribuible. Depreciación, mantenimiento y derechos de unidades tienen bases distintas. El FFO diluido incorpora unas 221 millones de acciones y unidades, frente a 211,27 millones de acciones de cierre; no mezclo ambos denominadores ni llamo ajustado a todo el BPA de 1,25.

Caja, inversión y valoración

El 10-Q firmado el 31/07 concilia H1: CFO 1.076,266 millones menos compras y mejoras 233,297, desarrollo 58,175, equipos 8,206, inversión en participadas 7,523 y SBC 16,443 deja 752,622 millones antes de minoritarios. Es un presupuesto que incluye compras, no una medida pura de mantenimiento. Intereses pagados de 286,878 ya están en CFO; las reparaciones operativas tampoco se restan de nuevo. No anualizo beneficios de circulante.

El dividendo ordinario semestral consumió 684,706 millones y la salida neta a minoritarios 29,357; el margen tras ese presupuesto de inversión y remuneración queda estrecho. Cobros y ventas de préstamos son recuperación de capital, no ingreso permanente. En julio se pagaron 600 millones de bonos y se emitieron 550 nuevos: refinanciación ejecutada, no caja gratuita. El calendario de deuda a plazo de junio incluía 1.313,554 millones en 2026 y 902,143 en 2027; no es certificado de saldo vigente en octubre.

Como sensibilidad propia actual, uso capacidad económica por acción de 6,40/7,30/8,20 USD y múltiplos de 15/18/21: 96/131,40/172,20 USD. El centro descuenta reinversión y remuneración sin equipararlo mecánicamente al FFO. No añado el libro de préstamos al valor que ya capitaliza sus intereses ni la caja que respalda obligaciones y operaciones.

Al 13/10/2031, crecer esa capacidad un 0%/3%/5% anual con los mismos múltiplos daría aproximadamente 96/152/220 USD. Cinco dividendos hipotéticos de 6,48 suman 32,40; la riqueza central sería unos 185 USD antes de impuestos y sin reinversión de dividendos. El centro retiene 0,82 por acción, además del mantenimiento ya incluido: exige aproximadamente 2% de mejora operativa por precios/ocupación y 1% por reinversión y gestión. Compras mayores requieren otras fuentes y no se regalan al modelo.

Riesgos

Un mercado de vivienda débil, exceso de oferta local, restricciones de precios o seguros más caros pueden reducir el retorno. La cartera crediticia incorpora riesgo de cobro y el apalancamiento necesita acceso a refinanciación. No certifico caja sostenible, desglose completo de mantenimiento ni un covenant de octubre; esas incertidumbres pueden consumir el margen que hoy parece disponible.

Conclusión

Nota final 8,00, MANTENER / VIGILAR. Mantengo el juicio inicial: buena franquicia y dividendo con retorno central moderado, sin margen amplio para ejecución adversa. Empresa reconoce ventajas operativas, oportunidad exige disciplina de precio y la final considera crecimiento financiado durante 5–10 años. Es juicio propio, sin media automática ni usar un objetivo de analista como valor.

Qué cambia frente a la ficha anterior

Empresa/Oportunidad/Final: 8.90/8.10/8.90 → 8.70/7.50/8.00. Veredicto actual: MANTENER / VIGILAR. Referencia 134.10 USD al 13/10/2026; 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

Extra Space Storage

English analysis

Report date: 13/10/2026 | Reference: 134.10 USD | Editorial publication: 19/10/2026

Overall 8.00/10 | Company 8.70/10 | Opportunity 7.50/10 | HOLD / WATCH

Business and decision

Company 8.70: scale in storage, pricing data and third-party management creates operating advantages. Insurance and management expand income without owning every store. Property concentration, interest rates and competition remain important; occupancy does not eliminate maintenance, debt or acquisition costs.

Opportunity 7.50 at the 13 October 2026 report reference of USD 134.10. Core FFO guidance of 8.25–8.40 is not entirely distributable money. Depreciation, maintenance and partnership units have different bases. Diluted FFO uses roughly 221 million shares and units versus 211.27 million closing common shares. These denominators are not interchangeable, and reported EPS of 1.25 is not simply adjusted cash earnings.

Cash, investment and valuation

The 31 July 10-Q reconciles H1 operating cash flow of USD 1,076.266 million less acquisitions and improvements of 233.297, development of 58.175, equipment of 8.206, affiliate investment of 7.523 and compensation of 16.443: 752.622 million before minority distributions. This budget includes acquisitions rather than measuring maintenance alone. Cash interest of 286.878 and operating repairs are already reflected. Working-capital benefits are not annualised.

Common dividends consumed 684.706 million and net minority distributions 29.357, leaving limited room after that investment and compensation budget. Loan repayments and sales return capital rather than create permanent income. July redemption of 600 million and issuance of 550 million were executed refinancing. June term-debt maturities included 1,313.554 million in 2026 and 902.143 in 2027, without certifying October balances.

My current sensitivity uses economic earning capacity of USD 6.40/7.30/8.20 per share and multiples of 15/18/21: USD 96/131.40/172.20. The centre recognises investment and remuneration rather than mechanically equating FFO with cash. Neither the loan book already producing capitalised interest income nor operating liquidity is added again.

For 13 October 2031, annual capacity growth of 0%/3%/5% with those multiples gives about USD 96/152/220. Five hypothetical dividends of 6.48 total 32.40, taking central terminal wealth near 185 before taxes and without dividend reinvestment. Central retention is 0.82 per share in addition to maintenance already included. It needs roughly 2% operating improvement and 1% from reinvestment and management. Larger acquisitions require separate funding.

Risks

Weak housing activity, local oversupply, pricing restrictions or higher insurance costs can reduce returns. Lending introduces credit risk and leverage requires refinancing access. Sustainable cash, a complete maintenance split and October covenant compliance are not certified; these uncertainties can consume the apparent funding margin.

Conclusion

Overall 8.00, HOLD / WATCH. Initial judgment remains: a sound franchise and dividend offer a moderate central return with limited protection against adverse execution. Company quality recognises operating advantages, opportunity requires price discipline and the overall score considers funded growth over five to ten years through judgment, not automatic averaging.

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 all pages complete text retained; columns/tables/contradictions preserved

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1289490/000128949026000053/exr-20260630.htm

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1289490/000128949026000048/q22026ex991earningsrelease.htm