Extra Space Storage Inc

EXR · Revisión v5 · Análisis propio TLT

Fecha del informe: 27/10/2026

Precio de referencia / reference_price: 143.40 USD

Publicación en la web: 30/10/2026 · Referencia del documento, no cotización actual.

Empresa:	8.80/10
Oportunidad:	7.00/10
NOTA FINAL:	7.90/10

Esperar

Riesgo: Medio-alto — deuda, demanda y crédito puente

Escala y mejora comparable apoyan la franquicia, pero FFO no certifica caja tras mantenimiento. El dividendo y la financiación compiten con crecimiento; esperar para nuevas entradas y mantener con condiciones.

Horizonte de 5-10 años. Las tres notas son juicios separados; Nota Final no es una media. Fuentes, supuestos y límites se distinguen en el texto.

Negocio, novedades y caja

Extra Space opera almacenes propios, gestiona locales de terceros y sociedades conjuntas, ofrece seguros a inquilinos y presta a propietarios. Escala, distribución digital, precios y datos reducen costes de captación y favorecen ocupación; los locales gestionados no son todos propiedad de EXR. Referencia NYSE:EXR, informe 27/10/2026 a 143,40 USD. El PDF ya incorpora resultados Q3 de ese mismo día y permite contrastarlos con la primaria publicada entonces, sin incluir la conferencia del 28/10.

Q3 genera ingresos 889,792 millones USD y 247,759 de beneficio común, BPA 1,17. FFO de 468,182 millones incluye ajustes por depreciación inmobiliaria, intangibles, ventas, sociedades y minoritarios; no basta sumar depreciación al BPA. El denominador FFO de 220,658 millones incluye rescate hipotético de unidades OP y remuneración en acciones, distinto del cálculo contable de dos clases. 468,182 + 9,711 de interés no monetario + 1,306 de intangibles Life Storage netos de impuesto = 479,199 millones de Core FFO, 2,17 por acción. En nueve meses Core FFO es 6,37, +3,9%.

La primaria sube guía anual de Core FFO a 8,40–8,50 desde 8,25–8,40, que sigue apareciendo en el resumen antiguo. Rentas comparables Q3 crecen 2,7%, gastos caen 1,8% y NOI sube 4,6%; ocupación final 94,0% frente a 93,7%. Son 1.869 locales comparables, no toda la red; se excluyen seguros a inquilinos y hubo cambios del grupo por siniestro y remodelación. NOIs antes de gastos corporativos, intereses y mantenimiento no equivalen a beneficio libre del dueño.

FFO y Core FFO no son AFFO ni caja libre después de mantenimiento. Reparaciones cargadas en explotación son distintas de reposiciones capitalizadas; añadir depreciación no elimina ese gasto económico. El CFO LTM de 1.901 millones del proveedor corresponde a junio y no certifica Q3; la tabla trimestral mezcla ingreso de 890,6 frente a 889,792 primario Q3 y mantiene Q2. No se usan sus ceros de FCF como dato económico. No se añade SBC como dinero gratuito ni se ignora la participación OP. El 10-Q de junio permite una comprobación de caja acotada: CFO H1 de 1.076,266 millones menos dividendos comunes 684,706 y distribución neta a minoritarios 29,357 deja 362,203 antes de inversión. Compras y mejoras 233,297, desarrollo/remodelación 58,175 y equipo 8,206 suman 299,678; no todo es mantenimiento ni se añade automáticamente como coste repetible. Quedan 62,525 antes de otros usos; el CFO incluye SBC de 16,443 y 126,321 de movimientos favorables de activos/pasivos operativos. Si estos últimos no se repiten, el margen cambia materialmente: no se anualiza como AFFO. El puente de H1 sirve de control, no certifica caja de septiembre.

Al cierre de septiembre hay 114,824 millones de efectivo frente a 13.405,804 de deuda financiera neta contable sumando notas garantizadas, préstamos, bonos y líneas/papel comercial, antes de arrendamientos de 765,718. El efectivo no se suma al valor de los flujos sin tratar deuda y obligaciones. El 79,6% de deuda es fija; el 89,3% efectivo netea cuentas a cobrar variables y no implica desaparición de riesgo. Tipo medio 4,4%, plazo medio 4 años y 850 millones de papel comercial emitido necesitan acceso a financiación, no sólo activos inmobiliarios. La emisión de julio de 550 millones al 4,90% con vencimiento 2032 es financiación ejecutada. Los 800 millones de capacidad ATM no utilizados a septiembre son posibilidad de emitir, no dinero disponible sin dilución. El 10-Q señala que el papel comercial se respalda con compromisos de líneas y cumplía covenants en junio; no se transforma ese cumplimiento fechado en prueba al 27/10.

Valoración y exigencias del precio

A 143,40 USD, Core FFO guía 8,40–8,50 implica 17,07–16,87 veces; el punto medio 8,45, 16,97. Dividendo trimestral 1,62 anualizado a 6,48 da 4,52% y 76,7% de Core FFO medio: no es cobertura de caja certificada. BPA estimado 4,87 implica 29,45 veces, otra métrica; la depreciación hace incompleta una decisión sólo por PER. Fair value 126,3 y targets ajenos no son valoración propia. Public Storage y CubeSmart son pares de almacenamiento más útiles que apartamentos CPT, sin inventar múltiplos homogéneos al corte.

Escenarios propios a cinco años desde 27/10/2026 sobre capacidad económica después de mantenimiento, no un AFFO publicado: centro 7,40 USD por acción, crecimiento 2% y múltiplo terminal 17 veces sobre la capacidad forward al final del año cinco. Terminal 138,89 más dividendos iniciales de 6,48 creciendo 2% durante cinco pagos, 33,72 acumulados, dejan riqueza 172,62, aproximadamente 3,8% anual desde 143,40 sin reinversión. No es TIR ni retorno esperado.

Favorable: capacidad inicial 8,00, crecimiento 4%, terminal 20 veces y dividendo inicial 6,80 creciendo igual producen terminal 194,66, reparto 36,83 y riqueza 231,50, aproximadamente 10,1% anual. Adverso conjunto: capacidad 6,00 sin crecimiento, 14 veces y cinco pagos reducidos de 5,00 producen 84 de terminal y 25 de reparto; riqueza 109,00, aproximadamente −5,3% anual. Son hipótesis y no probabilidades. El múltiplo se aplica a capacidad después de gastos, financiación, impuestos y mantenimiento; no se resta otra vez la misma deuda al valor de equity.

El central toma Core FFO medio 8,45 como referencia imperfecta y reserva 1,05 por acción para reposición económica, ajustes y prudencia, hasta 7,40: no es capex certificado ni conversión comprobada de FFO a caja. De 7,40 se reparten 6,48 y se retienen 0,92. El 2% de crecimiento se apoya en precios, mezcla y eficiencia de locales existentes con mantenimiento ya cargado; no presupone adquisiciones o desarrollos financiados gratis. Compras/JV, préstamos nuevos y recompras requieren recursos adicionales identificados o reducir esos usos. Un coste de reposición mayor reduce retorno y reparto: esta incertidumbre limita la oportunidad, no se oculta detrás de FFO.

Riesgos, contraargumentos y seguimiento

La cartera de préstamos puente de aproximadamente 1.400 millones es riesgo de crédito y de inmueble, no efectivo disponible; originar préstamos consume capital aunque produzca interés. Seguros a inquilinos suman ingreso y riesgo de siniestro. Menores rentas, costes de seguros e impuestos, más mantenimiento y refinanciación cara pueden coincidir; el adverso reduce la capacidad económica para reunir esos impactos sin descontarlos otra vez. El vencimiento medio no sustituye un calendario completo de caja y covenants.

La mejor objeción a esperar es que menor oferta, ocupación estable y gestión de precios sostengan recuperación y el favorable, especialmente con una plataforma de terceros que consume menos capital que comprar inmuebles. La contraevidencia es que el dividendo consume gran parte de la capacidad y la recompra Q3 de 327,1 millones fue ejecutada, no sólo autorizada. El nuevo permiso de 500 millones del 15/10 es distinto y no genera caja. Si la financiación compite con crecimiento, un retorno central del 3,8% deja poco margen de error.

Conclusión y justificación de las notas

Empresa 8,8 por escala, datos, plataforma y diversificación operativa, limitada por deuda, inmuebles y préstamos puente. Oportunidad 7,0 por cobertura económica aún incierta y retorno central moderado a 143,40. Nota Final 7,9 es juicio global propio, no media. Esperar para nuevas entradas; mantener exige vigilar caja después de mantenimiento y financiación, no vender por el mero hecho de no comprar.

Por qué podemos estar equivocados: rentas y plataforma pueden crecer más con menos inversión de lo supuesto, haciendo costoso esperar. Qué dato cambiaría la opinión: varios periodos de caja después de mantenimiento y dividendo, crecimiento comparable y refinanciación financiada sin dilución perjudicial. Qué parte tiene menos respaldo: reposición económica por acción, crédito puente y múltiplo terminal; la guía de FFO no los certifica.

Mantener con condiciones: la plataforma y el ingreso de almacenes respaldan conservar, pero el dividendo exige caja después de mantenimiento y una financiación prudente.

Mantener mientras renta y caja después de mantenimiento cubran dividendos e intereses y el crecimiento no dependa de más deuda o emisiones sin retorno suficiente.

Considerar reducir si ocupación, rentas o préstamos puente empeoran y el reparto o las recompras erosionan sostenidamente la cobertura y el margen de financiación.

Considerar vender si deterioro duradero del negocio o refinanciación inviable rompen la generación de caja y requieren dilución destructiva para atender obligaciones.

Conservar podría subestimar costes de mantenimiento, crédito y refinanciación; vender por no ser una compra clara podría perder una buena plataforma y recuperación de rentas.

El mantenimiento económico y la caja remitible no quedan certificados por FFO; la evolución futura de tipos, préstamos puente y demanda sigue abierta.

Qué vigilamos

• Mantener mientras renta y caja después de mantenimiento cubran dividendos e intereses y el crecimiento no dependa de más deuda o emisiones sin retorno suficiente.

• Considerar reducir si ocupación, rentas o préstamos puente empeoran y el reparto o las recompras erosionan sostenidamente la cobertura y el margen de financiación.

Fuentes y alcance

extraspace.gcs-web.com · extra space storage inc reports 2026 third quarter results | 2026-10-27 | Official release selected complete FFO bridge, same-store definitions, investments, debt/cash balances and guidance displayed. No cashflowstatement present; no full1239linebytecapture. PDF itself includes same-dayQ3 so result is inside originalcutoff; 28Octcall excluded.

www.sec.gov · exr 20260630 | 2026-07-28 | Selected SEC10Q cash-flow rows395-443, repairs1054 and liquidity1421-1451. No full filing reading; H1 balances not current. June covenant and commercial-paper policy treated dated.

Extra Space Storage Inc

EXR · v5 · Report 27/10/2026 · Reference 143.40 USD

Company 8.80/10 | Opportunity 7.00/10 | Overall 7.90/10

Wait

Risk: Medium-high — debt, demand and bridge credit

Scale and comparable improvement support the franchise, but FFO does not certify cash after maintenance. Dividends and funding compete with growth; wait for new entries and hold with conditions.

Business, developments and cash

Extra Space owns storage properties, manages third-party and joint-venture stores, offers tenant insurance and lends to owners. Scale, digital distribution, pricing and data improve customer acquisition and occupancy; managed stores are not all EXR-owned. The reference is NYSE:EXR, report dated 27/10/2026 at USD 143.40. The PDF already incorporates that day's Q3 results, allowing comparison with the contemporaneous primary release without including the 28 October conference call.

Q3 produces USD 889.792 million revenue and 247.759 million common profit, EPS 1.17. FFO of 468.182 million includes adjustments for property depreciation, intangibles, sales, ventures and minority interests; simply adding depreciation to EPS is insufficient. The 220.658 million FFO denominator includes assumed OP-unit redemption and share compensation, unlike the two-class accounting calculation. 468.182 + 9.711 non-cash interest + 1.306 Life Storage intangibles net of tax equals 479.199 million Core FFO, 2.17 per share. Nine-month Core FFO is 6.37, up 3.9%.

The primary raises annual Core FFO guidance to 8.40–8.50 from 8.25–8.40 still quoted in the older summary. Quarterly same-store revenue grows 2.7%, expenses fall 1.8% and NOI rises 4.6%; ending occupancy is 94.0% versus 93.7%. These are 1,869 comparable stores, rather than the whole network; tenant insurance is excluded and the pool changed for casualty and redevelopment. NOI before corporate costs, interest and maintenance is not free owner profit.

FFO and Core FFO are neither AFFO nor free cash after maintenance. Expensed repairs differ from capitalized replacements; adding depreciation does not eliminate economic upkeep. Vendor LTM CFO of 1,901 million ends in June and does not certify Q3; its quarterly table mixes 890.6 million revenue against primary Q3 889.792 and still reports Q2. Its zero FCF cells are not treated as economic facts. SBC is not added as free money, and OP participation is not ignored. The June 10-Q permits a bounded cash check: H1 CFO of USD 1,076.266 million less common dividends of 684.706 and net minority distributions of 29.357 leaves 362.203 before investment. Purchases and improvements of 233.297, development/redevelopment of 58.175 and equipment of 8.206 total 299.678; not all is maintenance or automatically recurring cost. This leaves 62.525 before other uses; CFO includes SBC of 16.443 and 126.321 favorable operating-asset/liability movements. If the latter do not recur, headroom changes materially: it is not annualized as AFFO. This H1 bridge is a control, rather than certified September cash.

September cash is USD 114.824 million against 13,405.804 million financial borrowing carrying value by summing secured notes, term loans, senior notes and lines/commercial paper, before leases of 765.718 million. Cash is not added to flow values without treating borrowing and obligations. Fixed-rate debt is 79.6%; effective 89.3% nets variable receivables and does not remove risk. Average cost is 4.4%, average maturity four years and commercial paper outstanding 850 million: funding access remains necessary despite real estate assets. July issuance of USD 550 million at 4.90% due 2032 is executed financing. Unused September ATM capacity of 800 million is an issuance option, rather than money available without dilution. The 10-Q describes commercial paper backed by line commitments and covenant compliance in June; that dated compliance does not prove compliance on 27 October.

Valuation and price expectations

At USD 143.40, guidance Core FFO of 8.40–8.50 implies 17.07–16.87 times; the 8.45 midpoint implies 16.97. Annualizing the 1.62 quarterly dividend to 6.48 produces a 4.52% yield and 76.7% of midpoint Core FFO, rather than certified cash coverage. Estimated EPS of 4.87 implies 29.45 times, a different measure; depreciation makes a P/E-only decision incomplete. Vendor fair value of 126.3 and external targets are not an own valuation. Public Storage and CubeSmart are more useful storage peers than apartment REIT CPT, without inventing same-cutoff comparable multiples.

Own five-year scenarios from 27 October 2026 use economic capacity after maintenance, rather than published AFFO: central USD 7.40 per share, 2% growth and a terminal multiple of 17 on forward capacity at the end of year five. Terminal value of 138.89 plus dividends initially 6.48 growing 2% over five payments, totaling 33.72, leaves wealth of 172.62, approximately 3.8% annually from 143.40 without reinvestment. This is neither IRR nor expected return.

Favorable: initial capacity of 8.00, 4% growth, 20-times terminal and initial dividend of 6.80 growing equally produce terminal value of 194.66, distributions of 36.83 and wealth of 231.50, approximately 10.1% annually. Joint adverse: capacity of 6.00 without growth, 14 times and five reduced payments of 5.00 produce terminal value of 84 and distributions of 25; wealth of 109.00, approximately −5.3% annually. These are assumptions, rather than probabilities. Multiples apply to capacity after costs, funding, taxes and maintenance; the same debt is not subtracted again from equity value.

The central case uses midpoint Core FFO of 8.45 as an imperfect reference and reserves 1.05 per share for economic replacement, adjustments and prudence, leaving 7.40: this is neither certified capex nor demonstrated FFO-to-cash conversion. From 7.40, distributions are 6.48 and retention 0.92. The 2% growth relies on pricing, mix and efficiency at existing stores with maintenance already charged, rather than costless acquisitions or development. Purchases/JVs, new loans and buybacks require identified additional resources or reduced uses. Higher replacement needs reduce returns and distributions: this uncertainty constrains Opportunity instead of being hidden behind FFO.

Risks and monitoring

The approximately USD 1.4 billion bridge-loan book creates credit and property risk, rather than available cash; originating loans consumes capital despite interest income. Tenant insurance adds income and claims exposure. Lower rents, insurance and property-tax costs, greater maintenance and expensive refinancing can coincide; the adverse case reduces economic capacity for their joint impact without deducting them again. Average maturity does not replace a complete cash and covenant schedule.

The strongest objection to waiting is that lower supply, stable occupancy and pricing management sustain recovery and the favorable case, particularly with a third-party platform requiring less capital than property ownership. Counterevidence is distributions consuming much of economic capacity and USD 327.1 million quarterly buybacks already executed, rather than merely authorized. The new USD 500 million approval on 15 October is distinct and creates no cash. When funding competes with growth, a central 3.8% return leaves little room for error.

Conclusion and independent score judgments

Company 8.8 reflects scale, data, platform and operating diversification, constrained by debt, property and bridge loans. Opportunity 7.0 reflects uncertain economic coverage and moderate central returns at USD 143.40. Overall 7.9 is a separate own judgment, rather than an average. Wait for new entries; holding requires cash after maintenance and financing, rather than selling merely because one would not buy.

Why we could be wrong: rents and the platform could grow faster with less investment than assumed, making waiting costly. What would change the view: several periods of cash after maintenance and dividends, comparable growth and refinancing without harmful dilution. What has least support: per-share economic replacement, bridge credit and terminal multiples; FFO guidance does not certify them.

Hold with conditions: the platform and storage income support retaining the position, but dividends require cash after maintenance and prudent funding.

Hold while rent and cash after maintenance cover dividends and interest, and growth does not rely on additional debt or issuance without adequate returns.

Consider reducing if occupancy, rents or bridge loans weaken and distributions or buybacks persistently erode coverage and funding capacity.

Consider selling if enduring business deterioration or unviable refinancing breaks cash generation and requires destructive dilution to meet obligations.

Holding may underestimate maintenance, credit and refinancing costs; selling because a new purchase is not clear may forgo a strong platform and rent recovery.

Economic maintenance and remittable cash are not certified by FFO; future rates, bridge loans and demand remain uncertain.

The original ProResearch is retained in the private case file; this PDF is TLT's own editorial analysis. Internal review by the same system is not an independent audit and does not guarantee returns. This is not personalized advice.