American Tower

AMT · Revisión v5 · Análisis propio TLT

Fecha del informe: 03/11/2026

Precio de referencia / reference_price: 188.30 USD

Publicación en la web: 09/11/2026 · Referencia del documento, no cotización actual.

Empresa:	8.50/10
Oportunidad:	6.80/10
NOTA FINAL:	7.30/10

Esperar para nueva entrada

Riesgo: Medio-alto

Torres y CoreSite aportan rentas recurrentes, pero AFFO no equivale a caja tras toda expansión y deuda. Esperar para entrada a 188,30 USD; mantener con condiciones de financiación y retorno de inversión.

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

American Tower, acción ordinaria REIT NYSE:AMT en USD; corte 03/11/2026 a 188,30, edición 09/11. Horizonte cinco-diez años. Comunicado y 10-Q publicados 27/10 son anteriores al corte. Torres multiinquilino, emplazamientos difíciles de replicar y escaladores contractuales dan recurrencia; concentración de operadores, churn y coste del terreno limitan el poder de precio. CoreSite añade interconexión, pero requiere capital y no pertenece al 100% al accionista de AMT.

Q3 primario: ingresos 2.785,4 millones USD, beneficio común 765,8 y BPA diluido GAAP 1,64, llamado ajustado indebidamente por el original. AFFO común es 1.335,0 o 2,87 por acción; FFO Nareit 1.164,7. Diferencias de depreciación inmobiliaria, rentas lineales, impuestos y minoritarios importan: AFFO no es flujo GAAP ni efectivo libre certificado. La guía anual AFFO común de 5.148–5.203 millones y 11,04–11,16 USD es previsión, no cobro realizado.

El puente Q3 desde EBITDA ajustado incluye intereses de caja 353,1, impuesto pagado 64,2, capex de mejoras 43,9 y corporativo 4,2, y ajuste/dividendos minoritarios 110,8. Intereses y mantenimiento no se restan dos veces. AFFO añade SBC de 31,5; la remuneración es coste económico que se reserva una vez, sin repetirlo mediante dilución por el mismo pago. Los ajustes de renta lineal no equivalen a crecimiento gratis: se contrasta cobro y gasto de terreno. El CFO de nueve meses 4.280,2 incluye cambios de circulante y no se anualiza mecánicamente como renta permanente.

CoreSite registra crecimiento de ingreso de caja Q3 del 16,3%, pero la inversión para capacidad futura precede a ingreso. El total de capex anual previsto de 1.765–1.875 millones incluye unos 1.050 de proyectos discrecionales, 200 de terrenos, 50 iniciales, 330 de redevelopments y 190 de mantenimiento/corporativo. La etiqueta discrecional no hace prescindible toda esa expansión si se exige crecimiento. No se incorpora una nueva red SpaceX ni recuperación DISH como renta contratada: conversaciones, espectro, equipo y contratos cobrables son hitos distintos.

Valoración y exigencias del precio

A 188,30 USD, BPA previsto 7,00/7,00/7,83 implica PER 26,90/26,90/24,05; el crecimiento del último es 11,9%, no 12,6% impreso. EPS Actual 5,40 del encabezado no es LTM 7,11. Las leyendas FY2026/FY2025 y revisión trimestral a 1,66 contradicen gráficos observados. Página 4 mezcla segmentos enero-septiembre con LTM, y acciones 463,8 con pie en miles contradicen gráfico en millones. La primaria publica media diluida Q3 465,758 millones y guía anual 466,2: no son cierre exacto ni previsión de recompras garantizada. Para REIT, un PER contable alto o libro amortizado bajo no sustituyen rentas, inversión y deuda.

La referencia paga unas 16,96 veces AFFO de guía central 11,10, pero ese flujo excluye buena parte de la expansión. Aproximación anual conservadora: 11,10 menos reserva SBC 0,35 y 3,50 por acción de capex distinto de mantenimiento ya deducido deja 7,25 USD, unos 3.380 millones sobre base indicativa 466,2 millones. Los 3,50 equivalen a 1.630 millones, total capex central de 1.820 menos 190 ya incluidos en AFFO. Se carga toda esa inversión consolidada aunque el AFFO sea común: es una reserva conservadora, no puente exacto atribuible por minoritarios. No se vuelve a restar mantenimiento ni todo el balance de leases. El dividendo observado de 1,79 trimestral, 7,16 anualizado, consumiría casi toda esa caja antes de reservas de principal; no demuestra cobertura futura.

Escenario propio desde 03/11/2026 con pagos en cinco aniversarios 2027–2031: caja económica anual 7,25 creciendo 4%, sin dilución adicional y con inversión de expansión ya reservada dentro del flujo. Pagos acumulados antes de reserva financiera 40,84 USD y caja terminal 8,82 a 20 veces dan 176,41. Reservar 5.000 millones agregados para principal no refinanciado, 10,73 por acción indicativa, deja riqueza 206,53 por 188,30 iniciales: sólo 1,9% anual sin reinversión, no TIR ni valor actual. La reserva reduce lo que se reparte, no es valor adicional retenido que se sume otra vez. No es todo el calendario ni refinanciación comprometida; otra brecha puede reducir pagos y terminal a la vez. Deuda actual entera no se resta otra vez de un flujo de equity después de intereses.

Adverso conjunto: caja 6,00 sin crecimiento y terminal 16 veces, misma reserva de 10,73, riqueza 115,27 USD. Favorable: caja 8,00 creciendo 6% y terminal 23 veces, misma reserva, riqueza 283,31. Mayores gastos de suelo, churn, divisa y refinanciación pueden coincidir: dos puntos más sobre 10.000 millones de deuda renovada consumirían 200 millones anuales antes de impuestos, unos 0,43 por acción indicativa. No se suma automáticamente ese coste a un adverso que ya supone menos caja. El 4% central exige rentabilidad del capex reservado, no se deduce sólo del crecimiento de tráfico o de quitar un headwind.

PSA es almacenamiento y EQIX mezcla centros de datos con distinta inversión/deuda; no se usa una media de PER como valor intrínseco. Incluso comparar torres requiere conciliar AFFO, rentas de terreno, minoritarios y capex. La calidad del contrato puede justificar un múltiplo alto, pero a este precio el retorno después de expansión y financiación depende mucho del terminal. La parte menos respaldada es el capex económico recurrente atribuible y el retorno incremental, además del múltiplo; fair value 144,6 del proveedor o target 215,8 son opiniones ajenas, no nuestra prueba.

La reserva de 5.000 millones es de todo el horizonte y no cubre automáticamente los 5.363,5 corrientes de septiembre. La nota posterior documenta que 1.000 de bonos se pagaron el 14/10 con crédito y caja: precede al escenario y no se vuelve a deducir como pago futuro. También documenta disposiciones posteriores netas de 675 en la línea multidivisa y 965 en la otra línea; no son caja operativa ni se supone que reduzcan deuda. En enero de 2027 vencen importes contables de aproximadamente 400, 750 y 849 de tres bonos, y en febrero otros 566; son saldos de septiembre, con euros traducidos a esa fecha, no obligación exacta de USD al vencimiento. La caja 1.871,9 y capacidad no dispuesta de 8.715,6 a septiembre son distintas: no se añaden a valor del común ni se asume que sigan íntegros al corte. Líneas y préstamo principal se extendieron a mayo de 2029/2031, pero pagos próximos exigen secuencia de fondeo antes del primer reparto 03/11/2027. El escenario central necesita rollover y/o ajuste de reparto; no demuestra cubrir calendario completo, y una brecha adicional puede consumir crecimiento y múltiplo.

Las fechas son aniversarios anuales: la guía 2026 se usa como referencia de ritmo económico al 03/11, no como si todo el ejercicio ya transcurrido fuera caja futura. El coste de expansión de 3,50 por acción es una opción analítica severa: carga inversión consolidada contra AFFO común y puede penalizar capital de socios o crecimiento episódico. No se afirma mantenimiento perpetuo certificado de 1.630 millones. Como contraescenario de menor reserva atribuible, reducir esa carga a 1,75 deja caja inicial de 9,00; con igual 4%, 20 veces y principal de 10,73, la riqueza sería 258,97 USD, 6,6% anual. No prueba que la mitad pueda omitirse: harían falta calendario, financiación de minoritarios y retorno por capacidad. Esto explica mantener con condiciones pese a esperar para comprar: rentas observadas y posible productividad de expansión dejan una tesis de conservación, sin convertir el 1,9% central conservador en prueba de deterioro irreversible.

Riesgos, contraargumentos y seguimiento

Deuda financiera del comunicado 37.579 millones USD menos efectivo 1.872 da neta 35.707; 4,9 veces usa EBITDA Q3 anualizado 7.327, no EBITDA de un año realizado ni ratio idéntico a covenants. El original 45.294 incluye un perímetro más amplio de leases: no se llama deuda neta. El 10-Q indica unos 5.400 de deuda corriente antes del primer reparto ilustrativo de noviembre 2027, liquidez de septiembre dependiente de líneas y posteriores nuevas disposiciones; no se certifica saldo diario al corte. Alquiler de suelo pagado y coste operativo ya afectan flujo: el pasivo de leases no desaparece ni se resta entero otra vez.

La primaria distingue control de ATC Europe al 52% y CoreSite aproximadamente 64%, con derechos de minoritarios sobre dividendos. La conversión Stonepeak de agosto cambia participaciones, no crea nuevo ingreso por acción de AMT. No se capitaliza todo EBITDA consolidado como si fuera del común. DISH está en impago y sus rentas fuera del billings futuro informado; litigio y arbitraje México limitan cobro. El mejor argumento contra esperar es que el capex elevado de centros de datos sea transitorio y produzca renta alta, mientras la renovación de torres requiera mucho menos. El argumento contra comprar es que renovación, minoritarios y fondeo absorban la diferencia entre AFFO y caja. Riesgo medio-alto por deuda, concentración, divisa y duración.

El REIT debe repartir al menos el 90% de su renta fiscal REIT definida, antes de deducción por distribuciones y excluyendo plusvalía neta; no es el 90% de AFFO, beneficio GAAP o caja económica. No se ha reconstruido la renta fiscal/NOL disponible al corte. Por tanto reducir dividendos no es una palanca ilimitada para financiar principal: debe respetar calificación fiscal, restricciones de deuda y caja de filiales, o buscar otra financiación y asumir su coste. El pago de 1,79 del 20/10 está ejecutado antes del escenario, no es un dividendo futuro adicional. Las obligaciones de alquiler operativo de 7.715,5 explican aproximadamente la diferencia entre 45.294 del proveedor y 37.578,7 financieros; puente de perímetros redondeados, no nueva deuda neta. Pagos operativos de leases de 891 en nueve meses ya están en CFO; los 2,5 de lease financiero están incluidos en capex de mejoras/corporativo del puente y no se repiten. El presupuesto de crecimiento debe sostener derechos de terreno y capacidad, no sólo añadir depreciación al resultado.

Se amplían las restricciones por entidad: 5.017 torres garantizan titulizaciones, con 70,9 millones de caja restringida en reservas y liberación de exceso condicionada. DSCR de septiembre 6,52 veces frente a cash trap de 1,30 y amortización a 1,15 es evidencia de holgura de ese perímetro, no de toda la deuda. El covenant de líneas usa deuda/EBITDA definido de máximo 6,00 veces, distinto del 4,9 comercial; capacidad adicional publicada de unos 6.200 millones o caída de EBITDA de unos 1.000 exige mantener lo demás igual. No se convierte en ingreso ni aval de todo refinanciamiento. CoreSite 64% y ATC Europe 52% requieren respetar dividendos proporcionales; el AFFO ya ajusta minoritarios y no se restan por segunda vez. Canadá por 202 millones es venta acordada pendiente de condiciones, no efectivo ejecutado; reduce activos/rentas junto con posible liquidez. México tiene unos 30 millones de nuevas reservas en nueve meses y parte de rentas en escrow hasta resolución: no se usa el 40 del resumen como cobro validado. Posible recuperación DISH o venta de equipos no forma parte de la renta base.

Conclusión y justificación de las notas

Empresa 8,5 por emplazamientos, contratos y escala con interconexión, limitada por intensidad de capital y concentración. Oportunidad 6,8: el AFFO aparente es razonable, pero caja después de expansión y reserva financiera deja retorno central modesto y adverso material. Final 7,3 es juicio separado, no media. Esperar para nueva entrada; no se ofrece zona exacta sin presupuesto de crecimiento atribuible y financiación más completo. Si la expansión genera retorno superior y necesita menos reinversión, esta cautela puede resultar excesiva.

Cambiaría el juicio evidencia de caja común después de SBC, suelo, mantenimiento, expansión y deuda por fechas, junto al retorno de nuevas capacidades. Podemos estar equivocados por crecimiento de colocaciones o CoreSite superior al supuesto; la contraevidencia necesaria sería renta efectivamente cobrable que financie ese crecimiento sin dependencia creciente de deuda o ventas. Las reservas analíticas no certifican caja distribuible ni un presupuesto aprobado.

Para quien ya tiene la acción: mantener con condiciones. Rentas y activos observados sostienen conservar mientras inversión y financiación preserven valor por acción. Mantener mientras caja después de inversión necesaria y remuneración permita financiar obligaciones sin deterioro estructural del balance. Reducir si crecimiento de deuda y capex persiste sin retorno incremental que sostenga dividendos y valor por acción. Vender si pérdida duradera de rentas cobrables o acceso a financiación impide sostener activos y compromisos. El argumento para reducir hoy es evitar prima terminal y necesidades de renovación inciertas; conservar participa en rentas contractuales y nueva capacidad rentable si se materializa. Incertidumbres: retorno de expansión, cobros litigiosos y refinanciación. Son condiciones futuras, no órdenes.

Comparación con ficha/guía v4 de corte 26/10 a los mismos 188,30 USD: 8,1/6,7/7,2 pasan a 8,5/6,8/7,3; se conserva esperar para entrada y mantener con disciplina de financiación. Ahora se incorpora Q3 publicado 27/10, posterior al corte anterior, y se amplía deuda/leases/capex. No se releyó íntegramente el PDF previo ni se alteran sus datos históricos. La variación de notas refleja mi ponderación actual de contratos, interconexión y caja financiada, no una recalibración hacia notas antiguas ni prueba automática de mejora sostenida.

Qué vigilamos

• Conciliar caja atribuible tras expansión, suelo, SBC y principal por fechas.

• Comprobar retorno de capacidad, cobros de inquilinos, minoritarios y restricciones de reparto REIT.

Fuentes y alcance

Investing.com — Pro Research de American Tower, 3 de noviembre de 2026 | 2026-11-03 | Original autorizado completo, once páginas; páginas 3 y 4 vistas realmente. URL del editor, no copia pública del PDF.

American Tower — resultados Q3 de 2026, AFFO y previsión de inversión | 2026-10-27 | Lectura parcial del comunicado primario, conciliaciones FFO/AFFO, capex y deuda; fecha anterior al corte. No transcripción íntegra de conferencia.

American Tower — Formulario 10-Q de septiembre de 2026: caja, deuda, leases y participaciones | 2026-10-27 | Notas y estados parciales de caja, leases, SBC, deuda, minoritarios, liquidez y litigios; fuente disponible antes del corte. No lectura íntegra de todas las notas ni captura binaria completa.

American Tower — registro corporativo de publicaciones SEC | 2026-10-27 | Repertorio primario consultado en búsqueda confirma fecha 27/10/2026 del 10-Q, accession0001053507-26-000157. No certifica minuto intradía; innecesario al corte 03/11.

American Tower

AMT · v5 · Report 03/11/2026 · Reference 188.30 USD

Company 8.50/10 | Opportunity 6.80/10 | Overall 7.30/10

Wait for new entry

Risk: Medium-high

Towers and CoreSite provide recurring rents, but AFFO is not cash after all expansion and debt needs. Wait for entry at USD 188.30; hold conditionally on funding and investment returns.

Business, developments and cash

American Tower ordinary REIT share NYSE:AMT in USD; cutoff 03/11/2026 at 188.30, editorial 09/11. Five to ten year horizon. Release and 10-Q published 27/10 predate cutoff. Multi-tenant towers, difficult-to-replicate sites and contractual escalators support recurrence, while carrier concentration, churn and land costs limit pricing power. CoreSite adds interconnection but requires capital and is not wholly owned by AMT shareholders.

Primary Q3 revenue is USD 2,785.4 million, common profit 765.8 and GAAP diluted EPS 1.64, incorrectly called adjusted by the original. Common AFFO is 1,335.0 or 2.87 per share; Nareit FFO 1,164.7. Real-estate depreciation, straight-line rent, tax and minorities explain differences: AFFO is neither GAAP cash flow nor certified free cash. Annual common AFFO guidance of 5,148–5,203 million and USD 11.04–11.16 is forecast rather than realized receipts.

The Q3 adjusted-EBITDA bridge includes cash interest 353.1, cash tax 64.2, improvement capex 43.9, corporate capex 4.2 and minority adjustments/dividends 110.8. Interest and maintenance are not deducted twice. AFFO adds back SBC 31.5, an economic cost reserved once without repeating the same pay through dilution. Straight-line adjustments do not create free growth; receipts and land costs matter. Nine-month CFO 4,280.2 includes working-capital changes and is not mechanically annualized as permanent income.

CoreSite Q3 cash revenue grows 16.3%, while investment in capacity precedes income. Annual total capex guidance 1,765–1,875 million includes approximately 1,050 discretionary projects, 200 land, 50 start-up, 330 redevelopment and 190 maintenance/corporate. Discretionary labeling does not make all expansion dispensable if growth is required. No new SpaceX network or DISH recovery is treated as contracted rent: discussions, spectrum, equipment and collectible contracts are different milestones.

Valuation and price expectations

At USD 188.30, forecast EPS 7.00/7.00/7.83 implies P/E 26.90/26.90/24.05; final growth is 11.9%, not printed 12.6%. Header actual EPS 5.40 is not LTM 7.11. FY2026/FY2025 captions and quarterly revisions at 1.66 contradict observed charts. Page 4 combines January-September segments with LTM, and shares 463.8 with a thousands footnote conflict with million-scale charts. Primary Q3 diluted average 465.758 million and annual guidance 466.2 are neither exact closing count nor guaranteed repurchases. High accounting P/E or depreciated book value cannot replace rents, investment and debt for a REIT.

Reference price is about 16.96 times midpoint guided AFFO 11.10, which excludes much expansion. Conservative annual approximation: 11.10 less SBC reserve 0.35 and 3.50 per share of capex beyond maintenance already deducted leaves USD 7.25, about 3,380 million on an indicative 466.2-million base. The 3.50 equals 1,630 million, central total capex 1,820 less 190 already within AFFO. All consolidated investment is charged despite common AFFO, a conservative reserve rather than an exact minority-attributable bridge. Maintenance and entire lease balances are not deducted again. Observed quarterly dividend 1.79, annualized 7.16, would use nearly all that cash before principal reserves; it does not prove future coverage.

Own scenario from 03/11/2026 with five anniversary payments 2027–2031: annual economic cash 7.25 growing 4%, no extra dilution and expansion already reserved inside the cash stream. Payments before financial reserves sum USD 40.84; terminal cash 8.82 at 20 times gives 176.41. Retaining an aggregate 5,000 million for unrefinanced principal, 10.73 per indicative share, leaves wealth 206.53 versus initial 188.30: only 1.9% annually without reinvestment, not IRR or current value. The reserve reduces distributions rather than becoming extra retained value added again. It is neither the entire maturity schedule nor committed refinancing; another gap can reduce payouts and terminal value together. All current debt is not deducted again from an equity cash stream after interest.

Joint downside: cash 6.00 without growth, 16-times terminal and the same 10.73 reserve gives USD 115.27 wealth. Upside: cash 8.00 growing 6%, 23-times terminal and the same reserve gives 283.31. Higher land costs, churn, currency and refinancing can coincide: two extra points on 10,000 million renewed debt consume 200 million annually pretax, about 0.43 per indicative share. This is not automatically added to downside already assuming less cash. Central 4% requires returns on reserved capex rather than merely more traffic or removal of a headwind.

PSA is storage and EQIX has a different data-center investment/debt mix; no average P/E becomes intrinsic value. Even tower comparisons need reconciled AFFO, land rents, minorities and capex. Contract quality may justify a high multiple, but return after expansion and funding at this price depends heavily on terminal value. Attributable recurring economic capex/incremental returns and the multiple remain least supported; vendor fair value 144.6 or target 215.8 are outside opinions rather than our proof.

The 5,000-million reserve covers the whole horizon and does not automatically cover September current debt of 5,363.5. Subsequent notes document 1,000 of bonds repaid on 14/10 using credit/cash, before the scenario and not deducted again as a future payment. They also document subsequent net drawings of 675 on the multicurrency line and 965 on the other line; these are not operating cash or assumed debt reduction. January 2027 maturities include approximately 400, 750 and 849 of three bonds, followed by 566 in February. These are September carrying values, including euros translated then, rather than exact USD obligations at maturity. September cash 1,871.9 and undrawn capacity 8,715.6 differ: neither is added to common value or assumed intact at cutoff. Lines and the main term loan were extended to May 2029/2031, but near-term payments need sequenced funding before the first 03/11/2027 payout. The central scenario requires rollover and/or distribution adjustment, does not prove full maturity coverage, and another gap can consume growth and the terminal multiple.

Dates are annual anniversaries: 2026 guidance anchors the economic run rate at 03/11 rather than making the elapsed fiscal year future cash. Expansion of 3.50 per share is a stringent analytical choice, charging consolidated investment against common AFFO and potentially penalizing partners' capital or episodic growth. It is not certified perpetual maintenance of 1,630 million. A lower attributable-reserve counter-scenario reducing that charge to 1.75 leaves initial cash 9.00; with the same 4%, 20 times and principal 10.73, wealth would be USD 258.97, or 6.6% annually. This does not prove half can be omitted: timing, minority funding and capacity returns are needed. It explains conditional holding despite waiting to buy: observed rents and potential expansion productivity preserve a retention thesis without turning conservative central 1.9% into proof of irreversible deterioration.

Risks and monitoring

Release financial debt USD 37,579 million less cash 1,872 gives net debt 35,707; 4.9 times uses Q3 annualized EBITDA 7,327, not a realized annual result or identical covenant ratio. The original's 45,294 includes a broader lease scope and is not net debt. The 10-Q indicates approximately 5,400 current debt before the first illustrative November 2027 payout, September liquidity dependent on lines and subsequent new drawings; no daily cutoff balance is certified. Paid land rents and operating costs already affect cash; lease liabilities neither disappear nor get deducted entirely again.

Primary evidence distinguishes 52% control of ATC Europe and approximately 64% CoreSite ownership, with minorities entitled to dividends. August Stonepeak conversion changes stakes rather than creating new AMT per-share revenue. Entire consolidated EBITDA is not capitalized as common property. DISH is in default with rents excluded from reported future billings; Mexico litigation/arbitration constrains collections. The best argument against waiting is that high data-center growth capex proves temporary and highly productive while tower renewal needs much less. The case against buying is that renewal, minorities and funding absorb the gap between AFFO and cash. Medium-high risk reflects debt, concentration, currency and duration.

The REIT must distribute at least 90% of defined REIT taxable income before the distribution deduction and excluding net capital gains; this is not 90% of AFFO, GAAP profit or economic cash. Cutoff taxable income/NOL capacity has not been reconstructed. Dividend reduction is therefore not an unlimited principal-funding lever: tax qualification, debt restrictions and subsidiary cash must be respected, or other funding obtained at its cost. The 1.79 payment on 20/10 occurred before the scenario and is not an extra future dividend. Operating lease liabilities of 7,715.5 approximately explain the gap between the vendor's 45,294 and financial obligations 37,578.7, a rounded scope bridge rather than new net debt. Nine-month operating lease payments 891 are already in CFO; finance-lease payments 2.5 are included in the improvement/corporate capex bridge and not repeated. The growth budget must preserve land/capacity rights rather than merely adding depreciation back to profit.

Entity restrictions are expanded: 5,017 towers secure securitizations, with 70.9 million restricted reserve cash and conditional release of excess. September DSCR 6.52 times versus cash trap 1.30 and amortization at 1.15 supports headroom in that perimeter rather than all debt. Line covenants use defined debt/EBITDA capped at 6.00, distinct from commercial 4.9; published additional capacity of about 6,200 million or EBITDA decline of about 1,000 assumes other factors unchanged. It is neither income nor a guarantee of all refinancing. CoreSite 64% and ATC Europe 52% require proportional dividend rights; AFFO already adjusts minorities and they are not deducted twice. Canada's 202-million agreed sale remains conditional rather than executed cash and removes assets/rents alongside possible liquidity. Mexico has approximately 30 million new nine-month reserves and some rents escrowed pending resolution; the summary's 40 is not used as verified collections. Potential DISH recovery/equipment sales are outside base rent.

Conclusion and independent score judgments

Company 8.5 reflects sites, contracts and scale plus interconnection, limited by capital intensity and concentration. Opportunity 6.8: headline AFFO looks reasonable but cash after expansion and financing reserves gives modest central returns and material downside. Overall 7.3 is separate judgment, not an average. Wait for new entry; no exact zone without a fuller attributable growth/funding budget. Better expansion returns and lower reinvestment could make this caution excessive.

Evidence of common cash after SBC, land, maintenance, expansion and dated debt needs, alongside returns on new capacity, would change our view. We could be wrong through faster colocation/CoreSite growth; needed counterevidence is collectible income funding that growth without increasing dependence on debt or sales. Analytical reserves certify neither distributable cash nor an approved budget.

For an existing holder: hold with conditions. Observed rents/assets support retaining exposure while investment and funding preserve per-share value. Hold while cash after necessary investment and remuneration funds obligations without structural balance deterioration. Reduce if debt and capex growth persists without incremental returns sustaining dividends and per-share value. Sell if durable loss of collectible rents or funding access prevents sustaining assets and commitments. The case for reducing today is avoiding a terminal premium and uncertain renewal needs; holding participates in contracted rents and profitable new capacity if realized. Uncertainties: expansion returns, litigated receipts and refinancing. These are future conditions, not orders.

Comparison with v4 public page/guide at 26/10 cutoff and the same USD 188.30: 8.1/6.7/7.2 become 8.5/6.8/7.3; waiting for entry and holding with funding discipline remain. Q3 published 27/10 now enters after the prior cutoff, with expanded debt/lease/capex review. The previous PDF was not reread in full and historical data are not altered. Score changes reflect my current weighting of contracts, interconnection and funded cash, rather than calibration toward old scores or automatic proof of sustained improvement.

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.