American Tower

AMT · Revisión v7 · Análisis propio TLT

Fecha del informe: 17/11/2026

Precio de referencia / reference_price: 190.70 USD

Publicación en la web: 20/11/2026 · Referencia del documento, no cotización actual.

Empresa:	8.40/10
Oportunidad:	7.40/10
NOTA FINAL:	7.80/10

ESPERAR

Riesgo: Medio

Mantener con seguimiento de caja y reinversión. Esperar en la nueva entrada. A 190,70, la referencia equivale a 17,18 veces el punto medio de AFFO de 11,10. La rentabilidad indicativa es 5,82 % antes de inversión de expansión. El dividendo trimestral de 1,79 supone 3,75 % anualizado al precio fuente. Esperar para entrar: el margen frente al escenario central es estrecho y la recuperación de 2027 aún no está realizada.

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

Las ubicaciones de torres, los contratos largos y los costes de traslado sostienen recurrencia. La concentración en operadores y el capital necesario en CoreSite limitan la calidad del crecimiento.

El comunicado del 27 de octubre registra ingresos trimestrales de 2.785 millones y AFFO atribuible de 2,87 por acción. La guía anual de AFFO de 11,04–11,16 es una previsión; la facturación orgánica crece solo un 1,1 %. CoreSite no compensa automáticamente las bajas de clientes de torres.

Valoración y exigencias del precio

Referencia del 17/11/2026: 190,70 USD por título. A 190,70, la referencia equivale a 17,18 veces el punto medio de AFFO de 11,10. La rentabilidad indicativa es 5,82 % antes de inversión de expansión. El dividendo trimestral de 1,79 supone 3,75 % anualizado al precio fuente. Esperar para entrar: el margen frente al escenario central es estrecho y la recuperación de 2027 aún no está realizada.

El CFO trimestral de 1.393 millones menos capex total de 407 deja 986 millones, frente a 831 de distribuciones declaradas: diferencia indicativa de 155, con fechas de cobro/pago distintas. No equivale a AFFO de 1.335 millones ni a caja libre íntegra del accionista. El AFFO ya descuenta mejoras y capex corporativo; no restarlos dos veces.

Los 45.294 millones de deuda de la tabla del proveedor son una fotografía, no deuda neta actualizada. El 8-K del 16 de noviembre anuncia emisiones por 600 millones de euros a 2031 y 600 millones a 2034. Anuncio, cierre, efectivo recibido y amortización de deuda son pasos distintos; no sumar emisiones brutas sin el puente de refinanciación.

Sensibilidad de AFFO por acción / AFFO per share por múltiplo en USD: 10 × 14 = 140, 11,1 × 18 = 199,8, 12 × 21 = 252. Son escenarios comparables al corte con supuestos distintos de beneficio y valoración.

La expansión de centros de datos exige energía, construcción y ocupación rentable. La sensibilidad de AFFO es contemporánea, no un DCF ni caja después de todo el crecimiento. No se añade valor por rumores de SpaceX ni se capitaliza una recuperación de bajas no demostrada.

La contraevidencia favorable es la mejora de CoreSite y el escalado de contratos existentes. Un crecimiento por acción sostenido podría justificar mantener cerca del escenario central; las recompras también pueden elevar AFFO por acción sin mejorar AFFO agregado. Se necesita conciliar crecimiento, inversión y financiación.

Actualización de financiación al corte: el 9 de noviembre se anunciaron tramos adicionales de 450, 500 y 550 millones de dólares a 2031, 2033 y 2036. No se confunden con las emisiones en euros del 16; queda pendiente conciliar liquidaciones y usos con el saldo de septiembre.

Riesgos, contraargumentos y seguimiento

Riesgos: bajas de DISH y Brasil, concentración, divisas, coste de deuda y rentabilidad del capex. No está cerrado el puente entre deuda al 30 de septiembre y emisiones de noviembre, ni la caja sostenible después del crecimiento. Esto puede invertir una nueva compra, no demuestra una venta actual.

Conclusión y justificación de las notas

Empresa 8.4, oportunidad 7.4, final 7.8. Mantener con seguimiento de caja y reinversión. Esperar en la nueva entrada. A 190,70, la referencia equivale a 17,18 veces el punto medio de AFFO de 11,10. La rentabilidad indicativa es 5,82 % antes de inversión de expansión. El dividendo trimestral de 1,79 supone 3,75 % anualizado al precio fuente. Esperar para entrar: el margen frente al escenario central es estrecho y la recuperación de 2027 aún no está realizada.

Mantener mientras los contratos y el AFFO atribuible sostengan dividendo e inversión sin deterioro persistente del apalancamiento.

Mantener mientras los contratos y el AFFO atribuible sostengan dividendo e inversión sin deterioro persistente del apalancamiento.

Reducir si las bajas impidan recuperar caja por acción durante varios resultados o el desarrollo absorba la cobertura del dividendo sin retorno suficiente.

Vender si se pierdan contratos esenciales de forma duradera y la caja después de mantenimiento deje de cubrir intereses y compromisos sin financiación viable.

La contraevidencia favorable es la mejora de CoreSite y el escalado de contratos existentes. Un crecimiento por acción sostenido podría justificar mantener cerca del escenario central; las recompras también pueden elevar AFFO por acción sin mejorar AFFO agregado. Se necesita conciliar crecimiento, inversión y financiación.

Riesgos: bajas de DISH y Brasil, concentración, divisas, coste de deuda y rentabilidad del capex. No está cerrado el puente entre deuda al 30 de septiembre y emisiones de noviembre, ni la caja sostenible después del crecimiento. Esto puede invertir una nueva compra, no demuestra una venta actual.

Versión 6 con referencia anterior de 189.00 USD y nueva de 190.70. Mismo trimestre, no nueva confirmación de recuperación: AFFO y CFO menos capex tienen bases diferentes. La cobertura indicativa del dividendo no financia por sí sola todo el desarrollo. El 8-K del 16 de noviembre añade financiación posterior a la fuente anterior; no acredita deuda neta final ni cierre. Mantengo las notas propias por recurrencia sólida y margen de entrada limitado, con deuda y reinversión pendientes.

Qué vigilamos

• Mantener mientras los contratos y el AFFO atribuible sostengan dividendo e inversión sin deterioro persistente del apalancamiento.

Fuentes y alcance

ProResearch de American Tower

American Tower · información del emisor

American Tower · financiación anunciada el 16 de noviembre

American Tower · notas adicionales en dólares de noviembre

American Tower

AMT · v7 · Report 17/11/2026 · Reference 190.70 USD

Company 8.40/10 | Opportunity 7.40/10 | Overall 7.80/10

WAIT

Risk: Medium

Hold while monitoring cash and reinvestment. Wait to initiate a new position. At 190.70, the reference is 17.18 times AFFO guidance midpoint of 11.10. The indicative yield is 5.82% before expansion investment. The quarterly dividend of 1.79 implies 3.75% annualised at the source price. Wait to initiate: the central-case margin is narrow and a 2027 recovery is not yet realised.

Business, developments and cash

Tower locations, long contracts and relocation costs support recurring revenue. Carrier concentration and CoreSite capital needs limit the quality of growth.

The October 27 release reports quarterly revenue of 2,785 million and attributable AFFO of 2.87 per share. Full-year AFFO guidance of 11.04–11.16 is a forecast; organic billings grow only 1.1%. CoreSite does not automatically offset tower customer churn.

Valuation and price expectations

Report reference on 17/11/2026: 190.70 USD per share. At 190.70, the reference is 17.18 times AFFO guidance midpoint of 11.10. The indicative yield is 5.82% before expansion investment. The quarterly dividend of 1.79 implies 3.75% annualised at the source price. Wait to initiate: the central-case margin is narrow and a 2027 recovery is not yet realised.

Quarterly CFO of 1,393 million less total capex of 407 leaves 986 million, versus declared distributions of 831: an indicative difference of 155, with different cash/payment dates. This is neither AFFO of 1,335 million nor unrestricted shareholder cash. AFFO already deducts improvements and corporate capex; do not deduct them twice.

The supplier's 45,294 million debt figure is a snapshot, not updated net debt. The November 16 8-K announces 600 million euros of notes due 2031 and 600 million due 2034. Announcement, closing, cash proceeds and debt repayment are distinct steps; do not add gross issuance without a refinancing bridge.

Cutoff sensitivity in USD, using AFFO por acción / AFFO per share times a multiple: 10 × 14 = 140, 11.1 × 18 = 199.8, 12 × 21 = 252. These cases use different earning and valuation assumptions.

Data-centre expansion requires power, construction and profitable occupancy. The AFFO sensitivity is contemporaneous, not a DCF or cash after all growth investment. No value is added for SpaceX speculation or an unproven churn recovery.

The favourable counterargument is CoreSite improvement and scaling existing contracts. Sustained per-share growth could justify holding near the central case; repurchases can also raise per-share AFFO without improving aggregate AFFO. Growth, investment and financing need reconciliation.

Cutoff funding update: on November 9, additional dollar tranches of 450, 500 and 550 million due 2031, 2033 and 2036 were announced. These are distinct from November 16 euro notes; settlements and uses still need reconciliation with September debt.

Risks and monitoring

Risks include DISH and Brazil churn, concentration, FX, debt cost and capex returns. The bridge from September 30 debt to November issuance and sustainable cash after growth is unresolved. This can reverse a new-entry decision; it does not establish a current sell signal.

Conclusion and independent score judgments

Business 8.4, opportunity 7.4, overall 7.8. Hold while monitoring cash and reinvestment. Wait to initiate a new position. At 190.70, the reference is 17.18 times AFFO guidance midpoint of 11.10. The indicative yield is 5.82% before expansion investment. The quarterly dividend of 1.79 implies 3.75% annualised at the source price. Wait to initiate: the central-case margin is narrow and a 2027 recovery is not yet realised.

Hold while contracts and attributable AFFO support distributions and investment without persistent leverage deterioration.

Hold while contracts and attributable AFFO support distributions and investment without persistent leverage deterioration.

Reduce if churn prevents per-share cash recovery across several results or development absorbs dividend coverage without adequate returns.

Sell if essential contracts are permanently lost and cash after maintenance no longer covers interest and commitments without viable financing.

The favourable counterargument is CoreSite improvement and scaling existing contracts. Sustained per-share growth could justify holding near the central case; repurchases can also raise per-share AFFO without improving aggregate AFFO. Growth, investment and financing need reconciliation.

Risks include DISH and Brazil churn, concentration, FX, debt cost and capex returns. The bridge from September 30 debt to November issuance and sustainable cash after growth is unresolved. This can reverse a new-entry decision; it does not establish a current sell signal.

Version 6 had a reference of 189.00 USD versus 190.70 now. Same quarter, not a fresh confirmation of recovery: AFFO and CFO less capex use different bases. Indicative dividend coverage does not itself fund all development. The November 16 8-K adds funding after the prior source; it does not establish final net debt or closing. I retain the authored scores given sound recurrence and limited entry margin, with debt and reinvestment unresolved.

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.