



Análise

American Tower T10W34 | AMT

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

Infrastructure

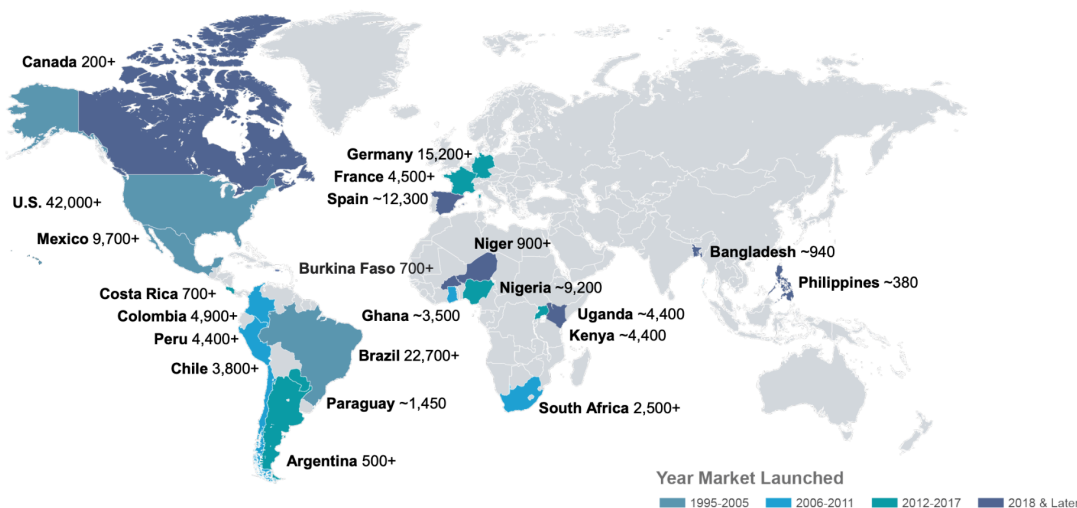


Segmento

Cell Towers

O **American Tower** é um dos maiores REITs do mundo, com propriedades, operações e desenvolvimento de torres de infraestrutura de comunicação *wireless* a nível global. Seu portfólio possui milhares de sites de comunicação ao redor do mundo.

American Tower has a global portfolio of over 149,000 communications sites

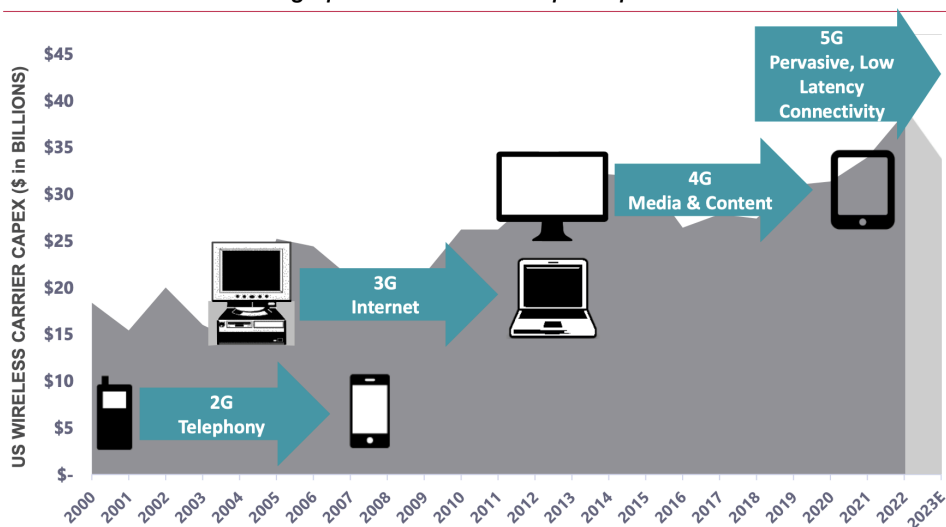


Sites posicionados ao redor do mundo.
Fonte: American Tower.

Antes de nos aprofundarmos nas atividades específicas do American Tower, vamos entender a evolução tecnológica do consumo de dados ao longo da história, já que o REIT fornece estrutura para empresas de comunicação. Na imagem abaixo temos um resumo dessa evolução e a geração da tecnologia sem fio, além de uma noção do capital empregado em bilhões de dólares nos Estados Unidos ao longo dessa história.

Evolution of Fixed to Mobile

Advanced Devices Driving up Total Wireless Capex Spend



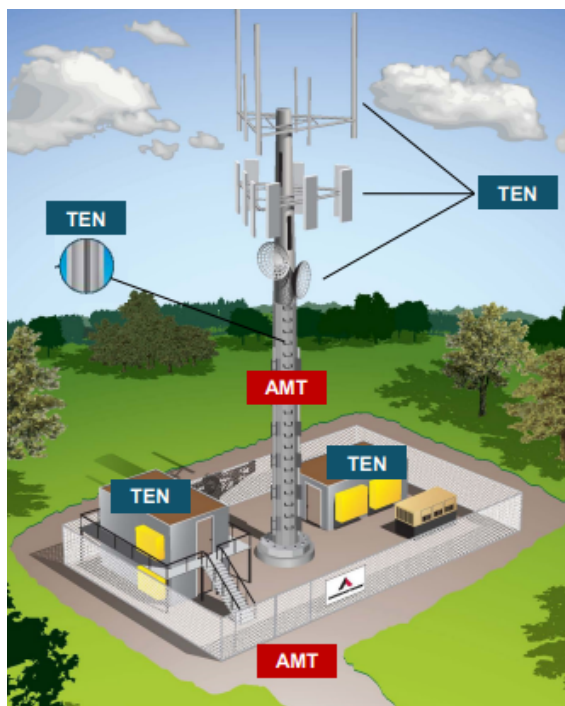
Evolução da tecnologia dos dispositivos fixos para os móveis.

Fonte: American Tower.

Um pequeno resumo sobre essa evolução: a 1ª geração de internet móvel (1G) nos conectou através das chamadas de voz; já a 2ª geração (2G) passou a utilizar tecnologia digital, deixando a analógica para trás; a 3ª geração (3G) foi além e nos permitiu a realização de videochamadas; já a 4ª geração (4G) é um dos padrões mais avançados até o momento e nos permitiu o avanço de diversas áreas, como a indústria dos games, serviços de *streaming* e *cloud computing*; e por fim, a 5ª geração (5G) conta com uma latência extremamente baixa e reduz drasticamente os tempos de *download* e *upload*, além de expandir a rede de conexão móvel para o máximo de dispositivos possíveis, atingindo por exemplo: carros, eletrodomésticos, telemedicina, agricultura, educação e nas demais áreas da Internet das Coisas (IoT - Internet of Things).

Depois desse panorama, vamos ao American Tower, que fornece o espaço necessário para as redes de comunicação sem fio (*wireless*) aos seus clientes, que instalam e fazem a manutenção de seus equipamentos nas torres do AMT. A maior parte de suas receitas são geradas através do aluguel de suas propriedades de infraestrutura de comunicação, bem

como o aluguel da fibra óptica, instalações de *data centers* e outros ativos de telecomunicações urbanos.

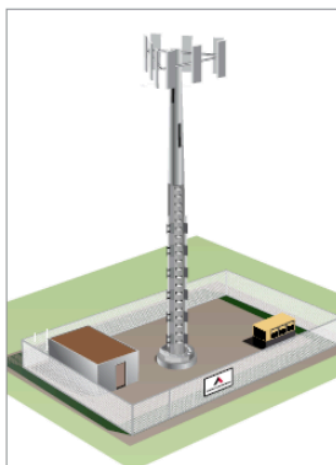


Site de infraestrutura de comunicação compartilhada.
Fonte: American Tower.

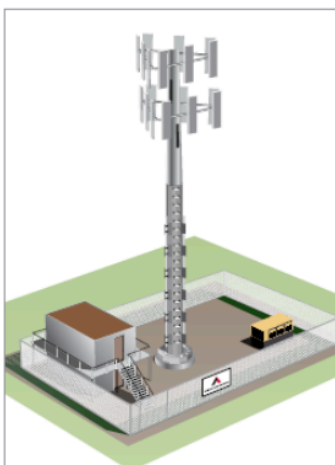
Na imagem acima, com a nomenclatura AMT em vermelho, temos o site e a estrutura de torre, que é construída em aço galvanizado e possui capacidade para vários inquilinos, ambos são operados pelo REIT. Com a nomenclatura TEN em azul escuro, temos os equipamentos dos inquilinos (*tenants*) que alugam esses espaços e são responsáveis operacionalmente por seus ativos.

O modelo de torre da imagem abaixo demonstra o compartilhamento das torres por diversos inquilinos, isso mostra que o REIT possui uma alavancagem operacional significativa. Adicionar inquilinos e equipamentos adicionais nos sites existentes gera receitas incrementais significativas para a mesma estrutura, elevando o *cape rate* do AMT, enquanto os custos permanecem relativamente estáveis.

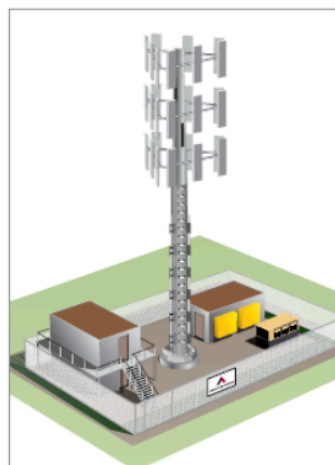
One Tenant



Two Tenants



Three Tenants

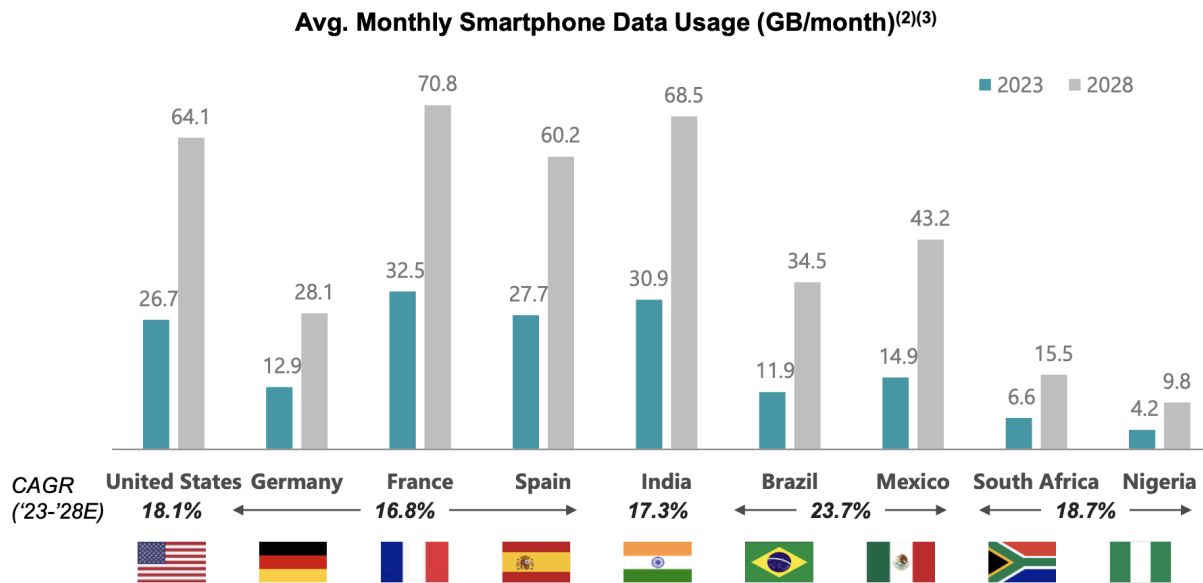


Compartilhamento da torre por inquilinos distintos.
Fonte: American Tower.

| | One Tenant | Two Tenants ⁽²⁾ | Three Tenants ⁽²⁾ |
|--|------------|----------------------------|------------------------------|
| Construction/Upgrade Costs (\$ in US) | \$275,000 | - | - |
| Tenant Revenue | \$20,000 | \$50,000 | \$80,000 |
| Operating Expenses (incl. ground rent, prop taxes, etc.) | \$12,000 | \$13,000 | \$14,000 |
| Gross Margin | \$8,000 | \$37,000 | \$66,000 |
| Gross Margin (%) | 40% | 74% | 83% |
| Gross Margin Conversion Rate ⁽³⁾ | - | 97% | 97% |
| Return on Investment ⁽⁴⁾ | 3% | 13% | 24% |

Exemplo de economia de torre - dados aproximados.
Fonte: American Tower.

Como podemos ver no exemplo da tabela acima, as receitas por torre e inquilino crescem de maneira exponencial, já os custos operacionais possuem alterações pouco significativas. Ou seja, isso significa que a cada incremento de aluguéis, ao adicionar novos inquilinos na estrutura, temos como resultado um lucro ainda maior por torre, pois os custos operacionais passam a ser cada vez menos relevantes.



Média futura de uso mensal de dados de smartphones (GB/mês).

Fonte: American Tower.

Agora, ao olharmos para esse mercado e as projeções futuras por demanda de dados, podemos entender quais os cenários que o AMT vai enfrentar nos próximos anos. O uso de dados de smartphones é projetado para aumentar exponencialmente por todo o mundo, como podemos ver as expectativas desse crescimento até 2028 no gráfico acima. A adoção inicial de 5G em massa deve impulsionar uma parte significativa do crescimento desse consumo de dados mesmo em mercados mais maduros, como os EUA.

História da Empresa

Em 1995, o American Tower começou como uma subsidiária do American Radio e iniciou o seu crescimento por meio de aquisições.

A companhia tornou-se pública na Bolsa de Valores de Nova York (NYSE) em 1998, com o ticker AMT.

Nos anos seguintes foram lançadas operações no México com mais de 3 mil sites, tornando-se a maior operadora independente de torres do país. Nos anos 2000, foram iniciadas as operações no Brasil.

Em 2005, o American Tower se fundiu com um de seus concorrentes mais próximos, o SpectraSite, Inc., criando a maior empresa de torres dos Estados Unidos. Em 2007, a empresa tornou-se membro do S&P 500.

Em 2009, foi adquirida a empresa indiana XCEL, que possui e opera aproximadamente 1.700 torres no país. Nos Estados Unidos, a companhia concentra seus esforços no aprimoramento das operações e no atendimento ao cliente.

Em 2010, foram iniciadas as operações no Peru, Chile e Colômbia. Além disso, a empresa adquiriu a Essar Telecom Infrastructure na Índia, adicionando aproximadamente 4.450 sites de torres *wireless* ao seu portfólio. No mesmo ano, a empresa se juntou à Bloomberg Businessweek 50.

Nos anos seguintes, a empresa se expandiu por Alemanha, África do Sul, Gana e Uganda. Além disso, tornou-se oficialmente um Real Estate Investment Trust (REIT) e atingiu a marca de 50 mil sites de comunicação.

Em 2014, foi adquirida a Global Tower Partners, maior operadora privada de torres nos Estados Unidos. Essa aquisição aumentou os locais de propriedade em mais de 20% no país, além de acrescentar a Costa Rica aos mercados atendidos pela empresa.

Em 2015, o American Tower adquiriu o direito exclusivo de 11.448 sites de comunicação sem fio da empresa Verizon Communications, aumentando o número de torres nos Estados Unidos para aproximadamente 40 mil unidades. Foram iniciadas as operações na Nigéria, atingindo a marca de 100 mil torres em seu portfólio global.

Em 2016, o REIT adquiriu 51% do controle acionário da Viom Networks Limited, juntamente com mais de 42 mil sites de comunicação na Índia. A

companhia também expandiu sua presença para a Argentina com a aquisição de um portfólio de ativos urbanos de telecomunicações.

Em 2017, o American Tower foi nomeado para a Fortune 500, uma prestigiosa classificação anual das maiores corporações dos EUA por receita total.

Em 2018, foram lançadas as operações no Quênia com a aquisição de mais de 700 torres da Telkom Kenya. Além disso, a empresa adicionou cerca de 20 mil sites na Índia, a partir de transações com Idea Cellular e Vodafone India.

Em 2019, a Eaton Towers foi adquirida, adicionando aproximadamente 5.800 sites ao portfólio africano. Além disso, foram adquiridos, aproximadamente, 2.400 locais no Chile e no Peru e construídos 4.500 locais globalmente.

Em 2020, com a aquisição da InSite Wireless Group, foram adicionados aproximadamente 3 mil sites ao portfólio. Com essa aquisição, o American Tower iniciou operações no Canadá e na Austrália.

Em 2021, o American Tower adquiriu a CoreSite Realty, adicionando mais de 20 instalações de data center e acessos à armazenagem em nuvem em oito mercados dos EUA. A empresa também expandiu sua presença na região Ásia-Pacífico com o lançamento de operações nas Filipinas e em Bangladesh.

Em 2022, a companhia manteve sua estratégia de expansão global e iniciou planos para construção de aproximadamente 4.000 novas torres, com foco em África, Índia e América Latina.

Em 2023, houve o anúncio da aposentadoria de Thomas Bartlett, com Steven Vondran assumindo como CEO a partir de fevereiro de 2024. No mesmo ano, a empresa vendeu sua operação de fibra no México (ATC Fibra

México), reforçando o foco estratégico em infraestrutura de torres e *data centers*.

Em 2024, foi concluída a venda da operação indiana (ATC India) para a Brookfield, marcando a saída do país após 17 anos de atuação. Ainda em 2024, a American Tower adquiriu uma instalação *multitenant* de *data center* em Denver (DE1), consolidando sua presença no segmento de *data centers* nos Estados Unidos.

Em 2025, a companhia reforçou sua estratégia de priorização de mercados maduros e maior foco em soluções de 5G, *edge computing* e *inteligência artificial*, além de anunciar investimentos adicionais em *data centers* e terrenos estratégicos nos EUA.

Riscos do Negócio

Os investidores devem considerar cuidadosamente os fatores de riscos envolvidos nas atividades dos REITs, além disso, devem estar cientes de que não é possível prever ou identificar todos esses fatores. Caso esses riscos se materializem, os resultados das operações ou as condições financeiras do REIT podem ser afetados de forma relevante.

Dentro dos principais cenários possíveis, trouxemos os riscos mais relevantes envolvidos nas atividades; que podem ser relacionados, principalmente, a riscos econômicos, jurídicos e pressões regulatórias internacionais e americanas, condições econômicas e políticas adversas, flutuação cambial, riscos de crédito e alta competição do setor de telecomunicação.

Os REITs de torres de comunicação estão pressionados por ameaças disruptivas, principalmente relacionadas com as tecnologias de dados fornecidas por satélites. As preocupações chegaram ao auge quando a Apple anunciou que sua nova linha de iPhones seria capaz de enviar

mensagens de texto por redes de satélite. Entretanto, essas redes baseadas em satélite continuam a enfrentar limitações físicas e tecnológicas inevitáveis, principalmente para aplicativos de banda larga móvel e rural de baixa largura de banda.

Uma possível redução significativa na demanda de aluguel da infraestrutura do American Tower afetaria substancialmente as operações e receitas. Outro ponto importante, é que uma parcela substancial das receitas são derivadas de um pequeno número de inquilinos - as empresas AT&T, T-Mobile e Verizon - e mudanças adversas na qualidade de crédito e solidez financeira desses clientes também afetariam o AMT.

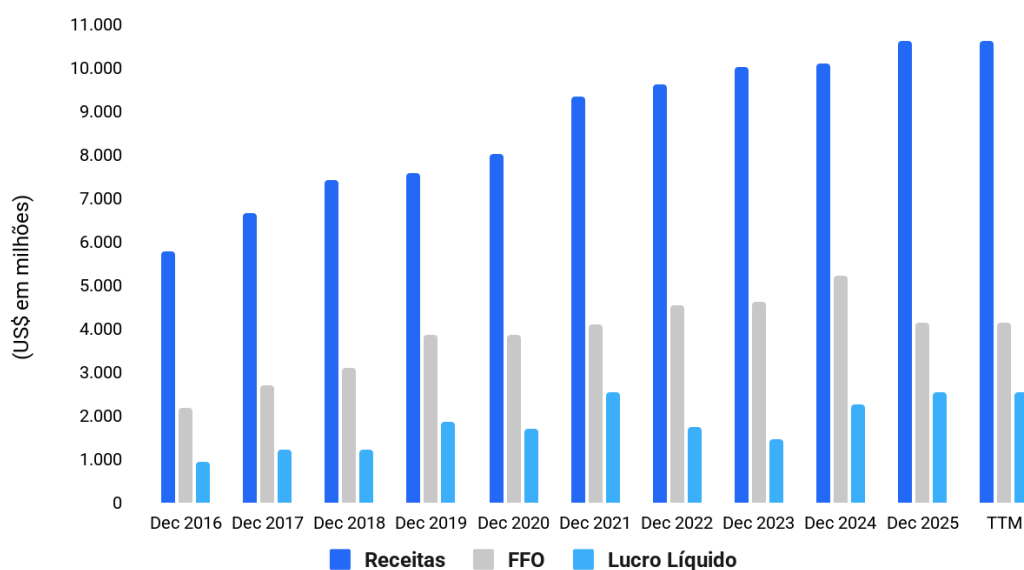
Por fim, a não qualificação como um REIT faria com que o American Tower fosse tributado como uma empresa comum, o que reduziria significativamente os fluxos disponíveis para distribuição de dividendos aos acionistas e a capacidade de expandir os negócios levantando capital a custos baixos. A qualificação como um REIT envolve a aplicação de disposições altamente técnicas e complexas que o AMT vem buscando seguir.

Resultados Anteriores

De 2016 a 2025, o American Tower demonstrou um crescimento constante, com seu FFO apresentando uma Taxa de Crescimento Anual Composta (CAGR) de 6,64% ao ano. No mesmo período, as receitas apresentaram um crescimento de 6,29%, passando de US\$5,78 bilhões em 2016 para US\$10,64 bilhões em 2025, conforme ilustrado no gráfico do resultado operacional.

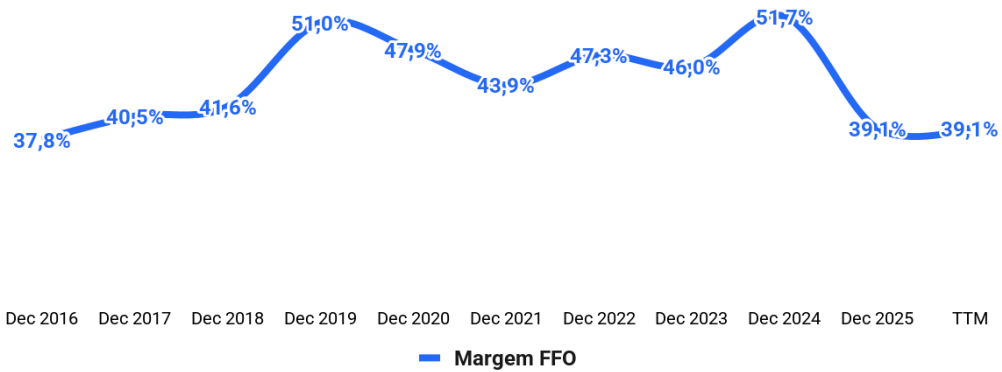
Para contextualização, o Funds From Operation (FFO) é um dos indicadores mais cruciais para a análise de REITs. Ele reflete de forma muito mais precisa o resultado gerado pelas operações do que o lucro líquido ou o lucro operacional.

Para se chegar nele, basicamente, é necessária a realização de alguns ajustes partindo do lucro líquido, como a soma da depreciação e amortização - que corresponde a uma despesa não caixa - a subtração das vendas de propriedades e determinados ajustes de consolidação. Importante frisar que, como o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP), determinados REITs podem fazer ajustes de forma distintas.



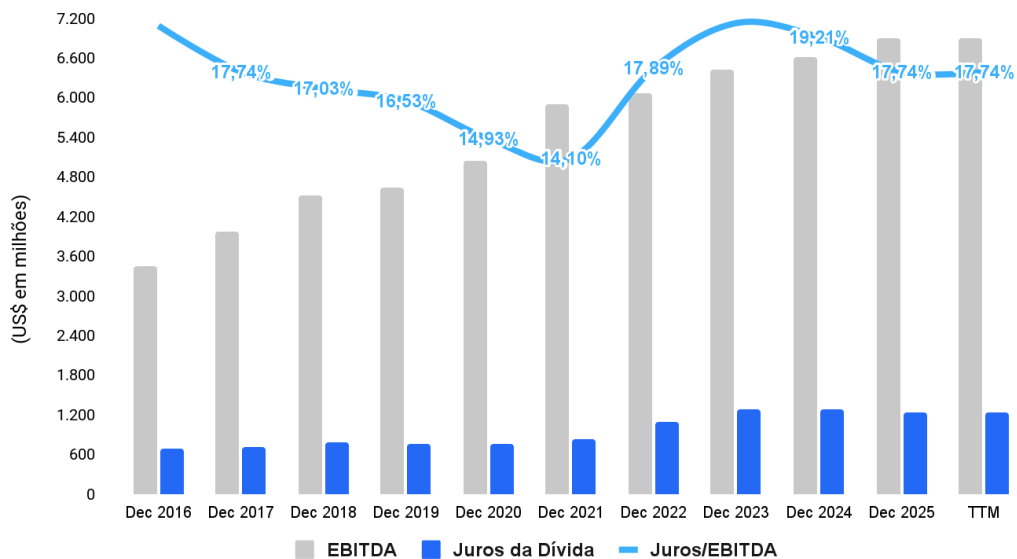
*Resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Em termos de eficiência, podemos ver no gráfico abaixo o crescimento histórico das margens, principalmente por conta da maturação operacional do AMT ao longo dos anos. A margem FFO ficou em 37,8% em 2016 e atingiu 39,1% em 2025. Essa média histórica elevada de eficiência permite que o REIT gere capital com suas operações para investir na sua expansão global e pagar bons dividendos aos acionistas.



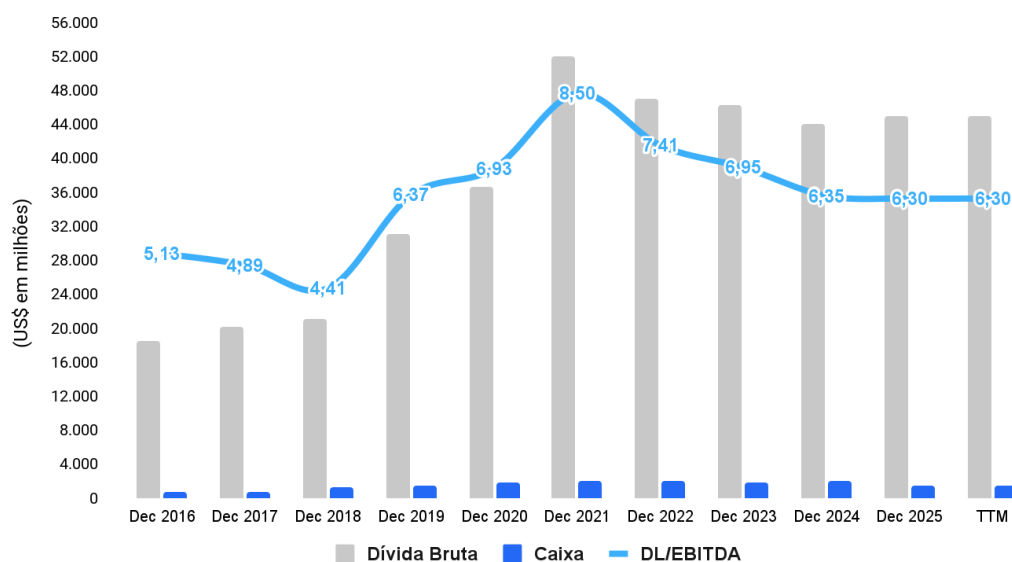
Margem de lucratividade.
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Agora, vamos falar a respeito dos juros da dívida do REIT, que fechou em torno de US\$1,2 bilhão em 2025. Importante frisar que a dívida dos REITs costuma ser muito mais barata quando comparamos com empresas comuns, principalmente por conta da sua constituição como empresa e ativos que possui. Uma comparação importante dos juros é em relação ao resultado operacional EBITDA da companhia.



Impacto dos juros no resultado operacional.
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

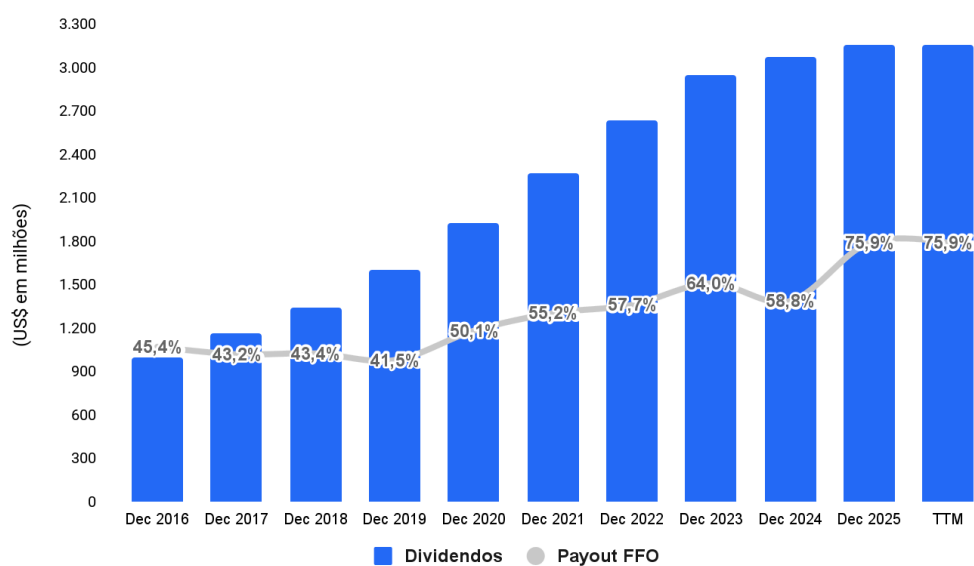
No gráfico acima podemos perceber que o EBITDA cresceu ao longo do período analisado e o peso dos juros da dívida caiu de forma consistente, mas voltando a ficar em patamares mais elevados nos últimos três exercícios. Contudo, ainda se encontra em um patamar bem equilibrado.



Nível de endividamento e caixa.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

O peso da dívida foi impactado principalmente por conta do alto nível de alavancagem atual do AMT. Uma das principais explicações para esse aumento da dívida é a expansão da banda 5G, tanto nos Estados Unidos como no mundo afora. Ele precisa ir ao mercado captar recursos para entregar essa estrutura e atender a alta demanda da banda 5G. Contudo é importante que mantenha esse nível controlado. A relação DL/EBITDA nos REITs costuma ser mais alta do que estamos habituados, mesmo assim, os patamares atuais do AMT estão elevados, como mostra o gráfico abaixo.

Como grande parte dos REITs americanos, o AMT distribui seus proventos de forma trimestral. No gráfico acima podemos ver o crescimento expressivo dos seus dividendos desde 2016, entregando um CAGR anual de 12,26%. Apenas em 2025, foram distribuídos US\$3,15 bilhões em forma de proventos aos acionistas, equivalente a um *payout* FFO de 75,9%.



*Dividendos distribuídos e payout FFO.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Opinião do Analista

O American Tower tem expandido o seu portfólio de propriedades, primordialmente através de crescimento inorgânico. Isso se deu por meio de aquisições e da ampliação de suas operações globais de infraestrutura de comunicação, abrangendo diversos continentes. As suas aquisições recentes trazem novos investimentos em estrutura de *data centers*, aumentando o leque de opções e diversificando o portfólio do REIT, que é relativamente concentrado em poucas empresas que dominam seus mercados locais, como discutimos anteriormente aqui no relatório.

À medida que o consumo de dados e o uso de serviços sem fio em aparelhos, *tablets* e outros dispositivos móveis cresce, há um aumento correspondente na demanda por infraestrutura de comunicação, que são necessárias para propiciar as tecnologias de comunicação wireless.

Para atender esse crescimento de demanda futura, as principais estratégias do REIT são aumentar a ocupação do portfólio existente, o seu nível de

eficiência operacional e investir em novas áreas, propiciando um crescimento orgânico e inorgânico através das aquisições.

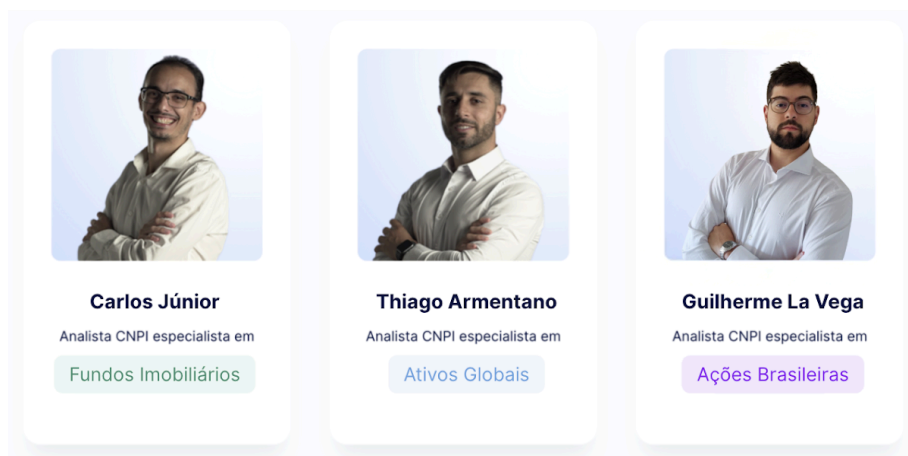
Diferentemente de outros tipos de REIT que acabam alugando seus imóveis para apenas um inquilino, o American Tower consegue fornecer espaço em suas torres para vários inquilinos. Esse fator é muito importante e traz um ganho de escala e, conseqüentemente, um *cap rate* relativamente atrativo e mais alto do que a média.

Por conta da expansão operacional em diversas regiões em desenvolvimento, como por exemplo o continente africano, o AMT tem a oportunidade de explorar esses mercados em que novas tecnologias de comunicação estão sendo implementadas, principalmente 4G e 5G.

A demanda por dados já se mostrou crescente para o futuro, os desafios do REIT serão em torno do surgimento de novas tecnologias de propagação de dados via satélite e a competitividade que elas podem trazer ao setor. Além disso, por mais que o REIT seja diversificado em regiões a nível global, ainda assim, possui concentração de receitas em determinados inquilinos.

Em termos de qualidade, o REIT possui bons fundamentos e boas perspectivas de crescimento, mas como é importante pontuar, um possível crescimento desenfreado da dívida pode ser arriscado e deve ser acompanhado de perto. Diante dos pontos positivos e negativos trazidos até aqui, consideramos o AMT um ativo que pode ser alocado em uma carteira diversificada, sendo assim, temos a recomendação de compra do American Tower (AMT).

Equipe



Acompanhamento

relatório atualizado em 08.04.2026

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Thiago Affonso Armentano - CNPI EM-8454, com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

