한국투자 증권

에센셜 프라퍼티스 리얼티

2026년 4월 8일

EPRT – NYSE

Triple-Net REITs

본 보고서는 미국 Stifel 사의 리서치 자료를 기초로 한국투자증권이 국문으로 재작성하여 발간하는 리포트 입니다.

매수

목표주가 $36

Stock Data

현재가(4/07/26)	$31.29
52주 범위	$34.73 – $27.44
시가총액(백만)	$6,578.9
발행주식수(백만)	210.3
평균 일일 거래량(3개월)	2,077,322
결산월	12월

주가추이

자금 현황 업데이트

기업개요

에센셜 프로퍼티 리얼티 트러스트(Essential Properties Realty Trust, EPRT)는 서비스 지향/경험 기반 사업을 운영하는 기업에 장기적으로 순 임대되는 단일 임차인 부동산을 주로 취득, 소유 및 관리하는 내부 관리형 리츠이다. 2025년 12월 31일 기준 회사의 포트폴리오는 2,300개의 독립형 순임대 부동산으로 구성되어 있으며, 가중 평균 임대 기간은 14.4년, 가중 평균 임대료 커버리지 비율은 3.6배이다. 포트폴리오는 미국 48개 주에 걸쳐 659개의 다양한 비즈니스를 운영하는 임차인에게 99.7% 임대되었다.

Summary

현지 시간으로 4월 7일 오전, 오늘 아침, 에센셜 프라퍼티스 리얼티(EPRT)는 계약 및 자금 활동 관련 최신 업데이트된 내용을 포함한 투자자 프레젠테이션을 공개했다. 2026년 4월 3일 누적 실적 기준으로, 회사는 약 7.7%의 수익률로 3억 8,500만 달러 이상의 투자를 실행했으며, 추가로 현재 약 2억 3,300만 달러 규모가 PSA(매매계약) 또는 LOI(의향서) 단계에 있는 것으로 발표했다. 매각 측면에서는 2026년 4월 3일까지 1,000만 달러 규모의 자산을 매각을 완료했으며 수익률은 6.9% 수준이다. 마찬가지로 약 5,000만 달러 규모의 매매 계약 단계에 있으며 평균 수익률은 6.9%다.

Key points

- **자금 조달 현황 업데이트:** 회사 발표 자료에 따르면, EPRT는 2026년 1분기에 약 4억 1,900만 달러 규모의 보통주를 발행했으며 통해 조달했으며, 이 중 약 4억 200만 달러는 2월 유상증자(equity offering)를 통해 조달된 것이다. 또한, 회사는 1분기 중 선도 주식 발행 건에 대해 약 1억 8,300만 달러를 납입해, 2026년 4월 3일 기준 약 5억 4,100만 달러가 미정산 상태로 남아 있는 상황이다.

- **2026년 가이던스, AFFO +6.6%:** 실적 발표와 함께 회사는 2026년 주당 AFFO 가이던스를 기존 1.98~2.04달러에서 1.99~2.04달러로 상향했다. 중간값 기준 전년 대비 6.6% 성장하는 수준이며, 이는 넷리스(net-lease) 섹터 내에서 가장 높은 수준에 해당하기도 한다. 가이던스는 투자 규모 10억~14억 달러(변경 없음), 현금 G&A 비용 3,100만~3,500만 달러(변경 없음)를 가정하고 있는 것으로 나타났다. 가이던스는 연내 추가 상향될 가능성도 있는 것으로 보인다.

- **견조한 CAGR 전망:** EPRT의 2025~2027E AFFO 연평균 성장률(CAGR)은 7.6%로, 트리플넷(triple-net lease) 섹터 내 두 번째로 높은 성장률을 기록할 전망이다. 이는 섹 평균인 4.0%를 크게 상회하는 수준이기도 하다. 총수익 기준으로는 EPRT가 섹터 내 4위이며, 2025~2027E 총수익 CAGR은 11.6%로, 부문 전체 평균인 9.7%보다 높다.

STIFEL

본 리서치 보고서는 Stifel, Nicolaus & Company, Inc. (이하 "Stifel")가 한국투자증권㈜(이하 "한국투자증권")와 체결한 계약에 따라 제공한 리서치 자료를 기초로 한 것입니다. Stifel은 미국 증권거래위원회(SEC)에 등록된 투자중개매매업자(broker-dealer)로서 미국 금융산업규제기구 (FINRA)의 회원이며, 미국 미주리주 세인트루이스에 본사를 둔 금융서비스 지주회사인 Stifel Financial Corp. (NYSE: SF)의 자회사입니다. Stifel은 한국 금융위원회에 등록되어 있지 않으며, 본 보고서는 Stifel에 의한 투자권유 또는 투자자문에 해당하지 않습니다. 또한, 본건 보고서에서 언급된 어떠한 증권의 매수 또는 매도에 대한 청약을 하는 것으로 볼 수 없습니다. Stifel과 한국투자증권 사이의 계약에 따라, 한국투자증권은 본 보고서 및 그 번역본의 내용에 대하여 전적인 책임을 부담합니다. 본 보고서에 대한 질문이 있는 고객은 자신의 한국투자증권 담당자에게 연락을 하시기 바랍니다.

한국투자증권은 당사 고객 및 별도의 서비스 계약을 맺은 법인에게만 리서치 리포트를 공개하고 있습니다. 한국투자증권의 사전 승인 없이 리포트를 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형 및 판매하는 행위는 저작권법 위반으로 법적 처벌의 대상이 될 수 있음을 알려드립니다.

- **배당:** 현재 분기 배당금은 주당 0.31달러로, 연환산 배당수익률 4.0%에 해당하며 2026년 예상 배당가능재원(FAD) 기준 배당성향은 60.0% 수준에 이를 것으로 전망된다.

- **추정치 유지:** 당사는 2026년 예상 AFFO 2.07달러, 2027년 예상 AFFO 2.19달러 추정치를 유지한다.

- **재무구조: 당사** 판단 기준 EPRT는 견조한 재무구조를 보유하고 있으며, 순차입금+우선주/기업가치(EV) 비율은 27.4%로 트리플넷 평균 35.1% 대비 낮다. 분기 말 기준 프로포마 순차입금+우선주/조정 EBITDA는 3.1배 수준이다. 유동성도 견조하며, 총 약 18억 달러 규모로 구성은 현금 4억 250만 달러, 2026년 2월 주식 선도 발행 자금 3억 8,640만 달러, 무담보 리볼빙 신용 한도 10억 달러로 이루어져 있다.

- **밸류에이션:** 당사의 지난 4분기(4Q25) NAV 추정치 27.00달러는 6.75% 자본 환원율(캡레이트)를 반영한 것이다. NAV 밴드는 24.25~30.25달러로, 이는 6.25%~7.25% 캡레이트 범위에 해당한다. 현재 주가는 약 6.1% 내재 캡레이트 수준에서 거래 중이다.

Current Price	**$31.13**							**Implied Cap Rate**
Assumed cap. rate	**6.00%**	**6.25%**	**6.50%**	**6.75%**	**7.00%**	**7.25%**	**7.50%**	**6.11%**
NAV per common share	**$31.91**	**$30.16**	**$28.54**	**$27.05**	**$25.66**	**$24.37**	**$23.16**	**$31.13**
Currently Over(Under)-Valued	**(2.4%)**	**3.2%**	**9.1%**	**15.1%**	**21.3%**	**27.7%**	**34.4%**	**0.0%**
Wholly Owned Properties	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025	Pro-Forma 3 mos ending 12/31/2025
Annual NOI	606,920	606,920	606,920	606,920	606,920	606,920	606,920	606,920
Less Straight Line Rents & other cash adjustments	(55,164)	(55,164)	(55,164)	(55,164)	(55,164)	(55,164)	(55,164)	(55,164)
Adjusted Cash NOI	551,756	551,756	551,756	551,756	551,756	551,756	551,756	551,756
Mkt. value of owned properties	9,195,933	8,828,096	8,488,554	8,174,163	7,882,229	7,610,428	7,356,747	9,032,187
Cash & cash equiv.	60,181	60,181	60,181	60,181	60,181	60,181	60,181	60,181
Receivables Net	39,465	39,465	39,465	39,465	39,465	39,465	39,465	39,465
Recent Acquisitions	-	-	-	-	-	-	-	-
CIP	49,881	49,881	49,881	49,881	49,881	49,881	49,881	49,881
Total Assets	9,345,460	8,977,623	8,638,081	8,323,690	8,031,756	7,759,955	7,506,274	9,181,714
Line of Credit	-	-	-	-	-	-	-	-
Secured Debt	-	-	-	-	-	-	-	-
Senior Unsecured Notes	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)	(2,530,000)
Other liabilities	(106,419)	(106,419)	(106,419)	(106,419)	(106,419)	(106,419)	(106,419)	(106,419)
Preferred (at liquidation value)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Liabilities	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)	(2,636,419)
Net mkt. asset value	6,709,041	6,341,204	6,001,662	5,687,271	5,395,337	5,123,536	4,869,855	6,545,295
Diluted com. shs. outs.	210,257	210,257	210,257	210,257	210,257	210,257	210,257	210,257
Debt+Preferred to EV	28.2%	29.4%	30.5%	31.7%	32.8%	34.0%	35.1%	

Source: Stifel estimates and company data

Essential Properties
Quarterly Earnings Model

Simon Yarmak
STIFEL

	2025 A	1Q26 E	2Q26 E	3Q26 E	4Q26 E	2026 E	1Q27 E	2Q27 E	3Q27 E	4Q27 E	2027 E
Acquisitions	$1,177,340	$375,000	$325,000	$350,000	$350,000	$1,400,000	$350,000	$350,000	$350,000	$350,000	$1,400,000
Cap rate	0.0%	7.7%	7.8%	7.8%	7.8%	0.0%	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%	0.0%
Revenue growth - existing properties (quarterly)	23.8%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	1.2%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	1.2%
NOI Growth on Acquisitions (quarterly)	13.9%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	13.2%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	13.2%
Other property related revenue growth	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Operating Expense & RE Taxes as % of Rent Revenue	1.4%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
G&A as % of net operating income	5.7%	8.6%	7.4%	6.6%	6.7%	6.7%	7.8%	6.6%	5.8%	5.9%	5.9%
Avg. interest rate on avg. debt outstanding (annual)	4.9%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
Additional debt issued (retired) during quarter	322,699	156,935	103,691	119,090	116,620	496,336	119,548	122,861	115,948	113,027	471,383
Additional preferred equity issued during quarter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Additional common equity issued (redeemed) during quarter	657,554	183,549	182,451	188,375	186,438	740,813	181,177	179,309	181,177	179,309	720,971
Additional common shares issued during quarter	21,894	6,100	6,100	6,250	6,250	24,700	6,000	6,000	6,000	6,000	24,000
Ending stock price	$29.66	$30.36	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13	$31.13
NOI from existing properties: (2)											
Existing property rental income	$529,594	141,895	142,321	142,748	143,176	$570,141	143,606	144,037	144,469	144,902	$577,013
DFL	31,624	8,397	8,397	8,397	8,397	33,588	8,397	8,397	8,397	8,397	33,588
Other property related revenue	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Less operating expenses, real estate taxes & land sale costs	(7,579)	(1,975)	(1,975)	(1,975)	(1,975)	(7,900)	(1,975)	(1,975)	(1,975)	(1,975)	(7,900)
Acquisition Revenue	$0	8,254	13,976	20,476	27,301	$70,008	34,112	40,893	47,674	54,455	$177,134
NOI from existing properties (2)	553,639	156,572	162,719	169,646	178,900	665,837	184,140	191,352	198,565	205,780	779,836
NOI from acquired property - cumulative (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total NOI (2)	553,639	156,572	162,719	169,646	178,900	665,837	184,140	191,352	198,565	205,780	779,836
Other income and expenses:											
Interest and other income (includes tax benefits)	2,538	500	450	400	400	1,750	400	400	400	400	1,600
General and administrative expenses	(40,865)	(13,437)	(11,994)	(11,258)	(11,866)	(48,555)	(14,330)	(12,573)	(11,589)	(12,156)	(50,648)
Other expenses (inc. transaction costs)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	515,312	143,635	151,176	158,788	165,434	619,032	170,210	179,178	187,376	194,023	730,787
Reconciliation of EBITDA to funds from operations (FFO):											
Less: Interest expense	(108,083)	(29,295)	(30,896)	(32,295)	(33,779)	(126,264)	(37,437)	(39,068)	(40,689)	(42,261)	(159,454)
Less: Non-real estate deprec. and amort.	(150)	(26)	(26)	(26)	(26)	(104)	(26)	(26)	(26)	(26)	(104)
Less: Minority interest - net of FFO adjustments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Less: Dividends on Pref. Stock	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Add: RE depr. & amort. of uncons. investments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other nonrecurring gains and (expenses)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Less: Gain on Extinguishment of Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Less: Income tax expense	(706)	(237)	(237)	(237)	(237)	(948)	(237)	(237)	(237)	(237)	(948)
Add: Impairment	(47)	21	21	21	21	84	21	21	21	21	84
Funds from operations (FFO)	**406,326**	**114,097**	**$120,038**	**$126,251**	**131,413**	**491,800**	**132,531**	**$139,869**	**$146,445**	**151,520**	**570,365**
Non-Cash Impairment & Provisions for Loan Losses	$6,384	$626	$725	$800	$2,391	$4,542	$726	$825	$900	$2,491	$4,942
Straight-line rents & Amort of Above Market Leases	($50,162)	(12,638)	(12,638)	(12,638)	(12,638)	($50,552)	(12,638)	(12,638)	(12,638)	(12,638)	($50,552)
Cash rent deferral	$0	0			0	$0	0	0			$0
Non-Cash SG&A	$14,437	4,068	3,596	3,653	3,520	$14,837	4,318	3,846	3,903	3,770	$15,837
Transaction/ Merger Costs	($2,354)	0	0	0	0	$0	0	0	0	0	$0
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	**$374,176**	**105,928**	**$111,496**	**$117,841**	**124,461**	**$459,727**	**124,937**	**$131,902**	**$138,610**	**$145,143**	**$540,592**
Debt Amortization, capex, LC/TI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Funds Available for Distribution (FAD)	**374,176**	**105,928**	**111,496**	**117,841**	**124,461**	**459,727**	**124,937**	**131,902**	**138,610**	**145,143**	**540,592**
FFO per common share equivalent - diluted	**$2.05**	**$0.53**	**$0.55**	**$0.56**	**$0.57**	**$2.21**	**$0.56**	**$0.57**	**$0.59**	**$0.59**	**$2.31**
AFFO per common share equivalent	**$1.89**	**$0.50**	**$0.51**	**$0.52**	**$0.54**	**$2.07**	**$0.53**	**$0.54**	**$0.55**	**$0.57**	**$2.19**
FAD per common share equivalent	**$1.89**	**$0.50**	**$0.51**	**$0.52**	**$0.54**	**$2.07**	**$0.53**	**$0.54**	**$0.55**	**$0.57**	**$2.19**
Dividends per common share	$1.21	$0.31	$0.31	$0.31	$0.32	$1.25	$0.32	$0.32	$0.32	$0.33	$1.29
Weighted average common shares and OP units:											
Common shares and units out at end of period	210,257	216,356	222,456	228,706	234,956	234,956	240,956	246,956	252,956	258,956	258,956
Weighted avg. shares and units outstanding - basic	196,785	213,306	219,406	225,581	231,831	222,531	237,956	243,956	249,956	255,956	246,956
Assumed conversion of Convertible Preferreds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weighted avg. shares and units out - diluted	198,020	213,306	219,406	225,581	231,831	222,531	237,956	243,956	249,956	255,956	246,956
Balace Sheet Data:											
Average Net debt Outstanding	2,360,000	2,608,467	2,738,780	2,850,171	2,968,026	2,791,361	3,086,110	3,207,315	3,326,719	3,441,206	3,265,338
Ending net debt outstanding	2,530,000	2,686,935	2,790,626	2,909,716	3,026,336	3,026,336	3,145,884	3,268,745	3,384,693	3,497,720	3,497,720
Preferred stock outstanding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ending common shares outstanding	210,257	216,356	222,456	228,706	234,956	234,956	240,956	246,956	252,956	258,956	258,956
Equity market capitalization	6,236,217	6,568,577	6,925,064	7,119,626	7,314,189	7,314,189	7,500,969	7,687,749	7,874,529	8,061,309	8,061,309
Total market capitalization	8,766,217	9,255,511	9,715,690	10,029,343	10,340,525	10,340,525	10,646,853	10,956,494	11,259,222	11,559,029	11,559,029
Debt/total market cap	28.9%	29.0%	28.7%	29.0%	29.3%	29.3%	29.5%	29.8%	30.1%	30.3%	30.3%
Ratios:											
Interest coverage	4.77	4.90	4.89	4.92	4.90	4.90	4.55	4.59	4.61	4.59	4.58
Fixed charges coverage	4.77	4.90	4.89	4.92	4.90	4.90	4.55	4.59	4.61	4.59	4.58
Dividend yield (div/stock price)	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%
FFO growth (per share)	8.7%	11.1%	10.9%	8.3%	10.2%	9.3%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	6.0%
FFO payout ratio - diluted (div/FFO per share)	58.7%	58.5%	56.4%	55.4%	56.1%	56.6%	57.1%	56.1%	54.2%	55.9%	55.9%
AFFO payout ratio - diluted (div/AFFO per share)	63.8%	62.0%	60.8%	59.6%	59.3%	60.5%	60.4%	59.3%	58.2%	57.9%	58.9%

(1) Assumes midperiod acquisition or development revenue convention.
(2) Net operating income (NOI) is defined as rental revenue plus tenant reimbursements less property-level operating expenses and real estate taxes.
Source: Stifel estimates and company data

투자 의견 제시 근거

EPRT는 낮은 기저와 자본비용 스프레드로 인해 가장 빠르게 성장하는 순 임대 리츠 중 하나이다. EPRT의 이익 성장률은 업계 최고 수준이며 배당성향은 최저 수준이다.

목표주가 산출 방법 및 위험 요인

목표주가 36달러는 2027년 예상 주당 AFFO 2.19달러의 16.5배에 해당한다.

목표주가에 대한 위험 요인으로는 장기 경기 침체 또는 불황, 금리 변동, 모기지 담보 증권 시장 및 상업용 부동산 펀더멘털의 지속적인 약세 등 일반적인 시장 리스크 등이 있다.

■ Compliance notice

- 본 보고서는 미국 Stifel 사의 리서치 자료를 기초로 한국투자증권이 AI번역시스템을 이용하여 국문으로 재작성하여 발간하는 리포트 입니다.
- 당사는 자료 공표일 현재 상기 종목의 발행주식을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 리포트의 내용 일부를 기관투자가 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다.
- 동 리포트의 금융투자분석사와 배우자는 상기 발행주식을 보유하고 있지 않습니다.

■ 본 리포트는 고객의 증권투자를 돕기 위하여 작성된 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며, 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다.

■ 본 리포트는 당사 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사가 그 자료 및 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없으므로 당사는 본 리포트로써 고객의 투자 결과에 대한 어떠한 보장도 행하는 것이 아닙니다. 최종적 투자 결정은 고객의 판단에 기초한 것이며 본 리포트는 투자 결과와 관련한 법적 분쟁에서 증거로 사용될 수 없습니다.

■ 본 리포트에 제시된 종목들은 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보 또는 계량화된 모델을 기초로 작성된 것이나, 당사의 공식적인 의견과는 다를 수 있습니다.

■ 이 리포트에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.