

Mythe : McDonald's est une entreprise immobilière



Par Ian McLean

26 septembre 2022

J'entends souvent des gens me dire que McDonald's est une entreprise immobilière et qu'elle fait son argent avec ses actifs immobiliers.

En réalité, McDonald's fait presque 2/3 de ses revenus et de ses profits à partir de ses opérations de restauration. De plus, le 1/3 qu'elle génère en chargeant des loyers à ses franchisés requiert beaucoup plus d'actifs que ses opérations de restauration. Le rendement sur les actifs de la « division » immobilière de McDonald's est donc beaucoup moins intéressant.

Résultats de McDonald's (en millions de dollars américains) :

		2021	2020	2019
Revenus totaux	% des revenus :	23 223 \$	19 208 \$	21 365 \$
Loyers chargés aux franchisés	36 %	8 381 \$	6 845 \$	7 500 \$
Royautés et frais	20 %	4 704 \$	3 881 \$	4 156 \$
Ventes de ses propres restaurants non franchisés	44 %	10 138 \$	8 482 \$	9 709 \$
Profits nets	% des profits :	7 545 \$	4 731 \$	6 025 \$
Profit net sur les loyers	36 %	2 728 \$	2 146 \$	2 357 \$
Profit net sur les opérations de restauration	64 %	4 817 \$	2 585 \$	3 668 \$

Si l'on assume que les actifs immobiliers de McDonald's peuvent se vendre pour 125G \$, le rendement de ces actifs pour McDonald's est de seulement 1,8 % annuellement. La division des restaurants doit avoir un rendement beaucoup plus élevé pour arriver au rendement global de 14,0 % pour McDonald's en 2021.

Si l'on prend un exemple à petite échelle, pour un restaurant dont le coût de l'immobilier serait de 2M \$ pour McDonald's, cette dernière pourrait charger aux alentours de 90 000 \$ de loyer par année. De l'autre côté, ce même restaurant pourrait rapporter au-dessus de 600 000 \$ en royautés et frais pour McDonald's!

La valeur intrinsèque de McDonald's se trouve beaucoup plus du côté des opérations de restauration que du côté de l'immobilier.