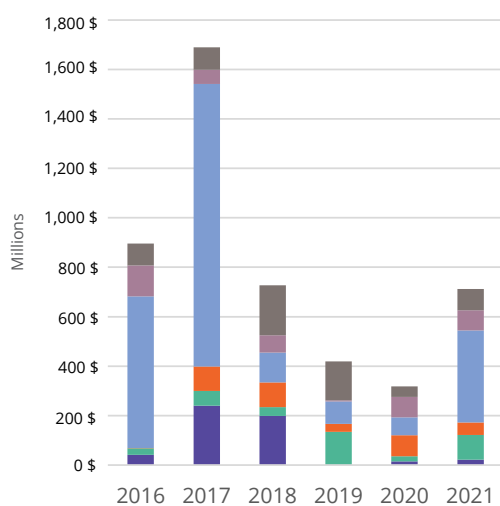


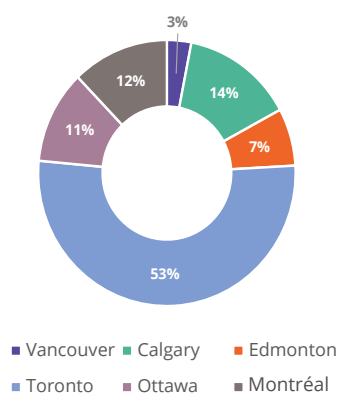
## Marché Hôtelier Canadien



### Volume annuel de transactions hôtelières pour chacun des marchés



### Volume de transactions pour chacun des marchés en 2021



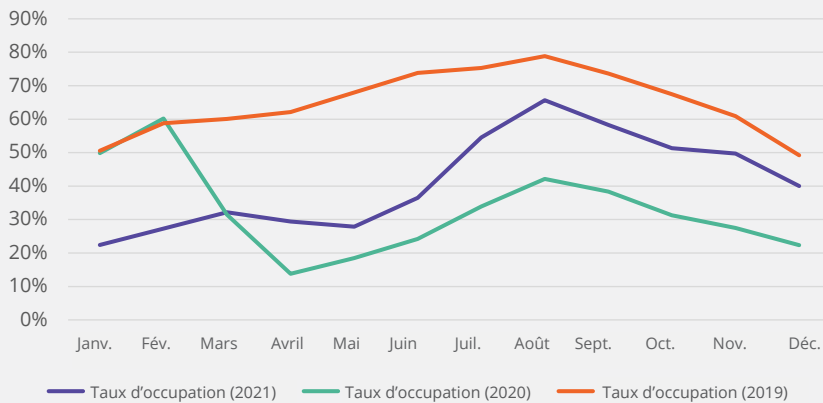
Le marché canadien de l'hôtellerie vient de terminer une autre année dans l'ombre de la pandémie de COVID-19. Toute l'année, l'industrie hôtelière a été mise à l'épreuve. Toutefois, des tendances encourageantes sont apparues vers la fin. Les programmes d'aide gouvernementale ont amené un peu de soulagement aux hôteliers, qui ont été éprouvés depuis le début de la pandémie. Le volume de transactions de vente d'hôtels dans les six principaux marchés canadiens a atteint environ 712 M\$ en 2021, une hausse de 124 % par rapport à 2020 et le meilleur résultat annuel depuis les 726 M\$ d'actifs ayant changé de main en 2018.

Diverses raisons expliquent cette accélération des transactions, comme des investisseurs qui utilisent le capital alloué pour 2020 qui n'a pas été dépensé, des prêteurs anticipatifs qui liquident des actifs au rendement insuffisant et des opportunités continues de changer le type d'utilisation. De nombreux petits hôtels se sont vendus partout au pays (92 opérations effectuées en 2021, comparativement à 75 en 2018, pour des valeurs

moyennes de 7,7 M\$ et de 9,6 M\$ par transaction respectivement).

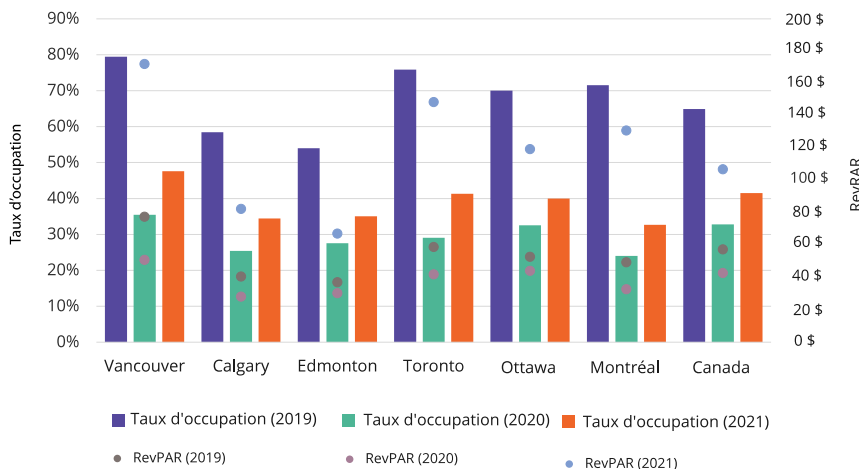
Toronto et Calgary ont été les marchés les plus actifs, comptant 66 % du volume de ventes pour 2021. La plus grande transaction hôtelière de tous ces marchés en termes de prix de vente fut celle de l'hôtel QUBE dans le quartier du divertissement au centre-ville de Toronto, au coût de 74 M\$. Une acquisition de Northland Properties, l'hôtel de 120 chambres s'est vendu pour environ 617 000 \$ par chambre. Une autre vente remarquable conclue à la fin de 2021 fut celle du Courtyard & Residence Inn du Marriott Montreal Airport, acquis par Knightstone Capital Management pour 69,6 M\$. Bien qu'en dehors des marchés majeurs examinés dans cette étude, l'une des transactions les plus significatives de 2021 fut l'acquisition d'un portefeuille de centres de villégiature (y compris le Deerhurst Resort, le Horseshoe Resort et des terrains à développer au Blue Mountain Resort) par Freed Hotels & Resorts de Skyline Development, pour une somme de 330 M\$. Ces transactions hôtelières d'importance démontrent l'intérêt soutenu des investisseurs dans le marché.

### Occupation annuelle 2019/2020/2021



Les niveaux d'occupation mensuels ont augmenté au Canada en 2021 comparativement aux laborieux efforts de 2020. Ils n'atteignaient toujours pas les niveaux de 2019, mais étaient néanmoins encourageants. En août 2021, le niveau d'occupation national atteignait 65,6 %, le plus élevé depuis octobre 2019. Le mois d'août affichait également le plus haut revenu par chambre disponible (RevPAR), à 106,22 \$, depuis octobre 2019.

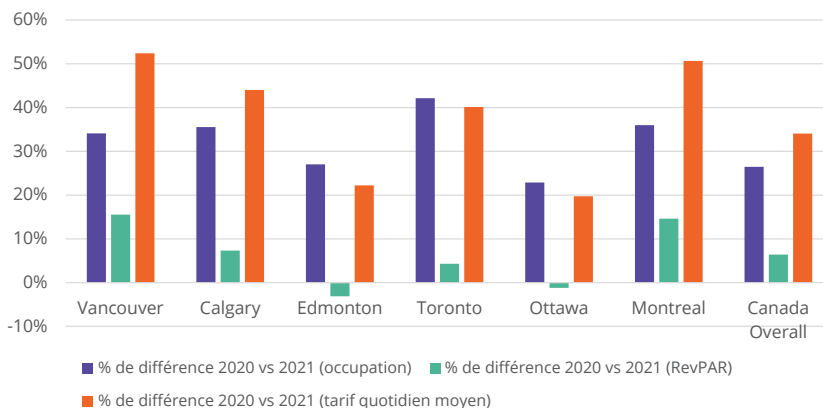
### RevPAR et taux d'occupation pour chacun des marchés



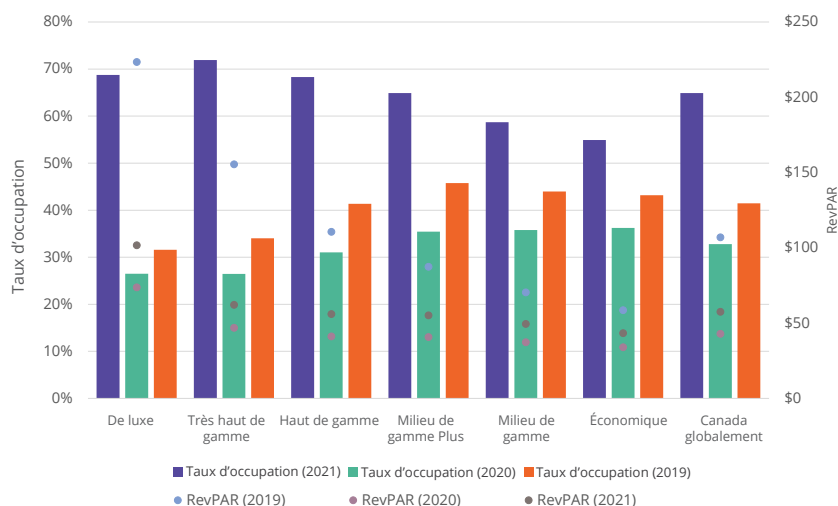
### Performances en 2021 dans les principaux marchés canadiens

Pour l'année 2021, c'est Vancouver qui a connu la meilleure performance générale parmi les six marchés principaux du Canada, avec un taux d'occupation de 48 %, un tarif quotidien moyen de 156,35 \$ et un revenu par chambre disponible de 77,65 \$. Montréal a connu le plus faible taux d'occupation (33 %) alors qu'Edmonton affichait le plus faible tarif quotidien moyen et le plus faible revenu par chambre disponible, à 103,80 \$ et 37,16 \$ respectivement. Et Toronto a connu la plus forte augmentation de son taux d'occupation, à 42,1 % de plus qu'en 2020 alors que Vancouver a connu la plus forte augmentation de son tarif quotidien moyen (16 %) et de son revenu par chambre disponible (52 %). Edmonton et Ottawa furent les deux seules villes à subir une baisse de leur tarif quotidien moyen, à -3 % et -1 % respectivement.

### Tarif quotidien moyen de l'occupation et RevPAR par marché Différence de 2020 à 2021

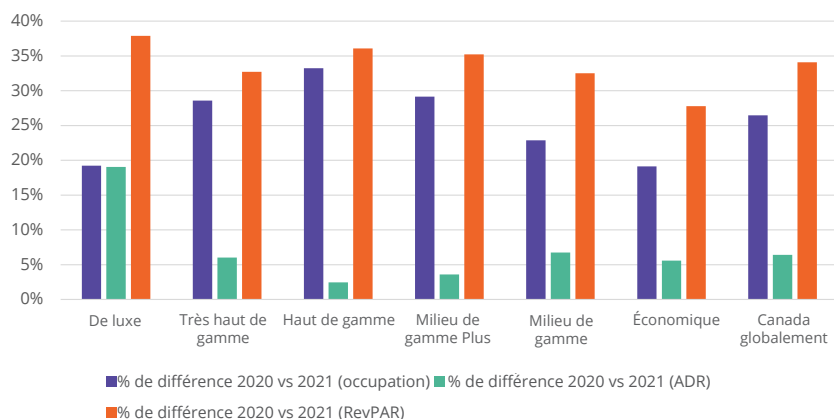


### RevPAR et taux d'occupation par catégorie



Par catégorie, les hôtels Milieu de gamme Plus ont connu le plus fort taux d'occupation en 2021 (45,8 %) alors que les hôtels de luxe affichaient les plus hauts tarifs quotidiens moyens et le plus haut RevPAR à 305,08 \$ et 101,75 \$ respectivement. Toutefois, les hôtels de luxe ont eu le plus faible taux d'occupation, toutes catégories confondues (31,6 %), alors que les hôtels économiques affichaient le plus faible tarif quotidien moyen et les plus faibles RevPAR, à 97,29 \$ et 43,36 \$ respectivement. Comparativement aux données par catégorie pour 2020, le haut de gamme a connu la plus forte augmentation de son occupation (33,2 %), alors que le De Luxe a vu le plus fort rebond de ses tarifs quotidiens moyens (19 %) et de son RevPAR (38 %).

### Taux d'occupation, ADR, et PevRAR par catégorie Différence de 2020 à 2021



### Principaux facteurs d'impact



**Recrutement**



**Programmes d'aide gouvernementale**



**Le point de vue des prêteurs**



**L'état de la COVID-19**

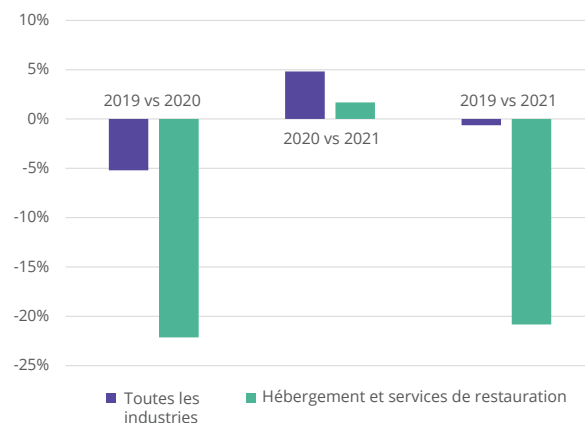
### Recrutement

Des hôteliers ont dû refuser des clients lorsque les niveaux d'occupation ont commencé à augmenter en 2021 alors que les pénuries de personnel sont devenues un problème majeur. Avant la pandémie, le secteur de l'hébergement et des services de restauration comptait 6,4 % de la main d'œuvre canadienne. En 2021, ce pourcentage a fléchi à 5,1 %. L'emploi en hébergement et en services de restauration a chuté de 20,8 % de 2019 à 2021, ce qui constitue la plus forte baisse de tous les secteurs selon Statistique Canada. Les propriétaires d'hôtels affirment qu'une partie du personnel s'est déplacée vers des industries permettant une meilleure sécurité d'emploi et que pour une autre partie, il était plus logique financièrement de continuer de recevoir l'aide gouvernementale. Les secteurs public et privé doivent donc trouver moyen de pallier le manque de personnel.

Le 17 décembre 2021, la ministre de l'Emploi, du Développement de la main-d'œuvre et de l'Inclusion des personnes en situation de handicap a annoncé jusqu'à 67 M\$ pour soutenir le secteur canadien du tourisme et de l'hôtellerie grâce au programme d'initiatives sectorielles. Le budget de 2021 annonçait 1,8 G\$ sur trois ans dans diverses initiatives qui pourraient créer près de 500 000 nouvelles opportunités d'emploi et formation pour les travailleurs dans les prochaines années. Le gouvernement du Canada s'était précédemment engagé à créer plus d'un million de postes afin d'atteindre les niveaux d'emploi d'avant la pandémie.

Il est probable que le problème durera tant et aussi longtemps que l'industrie hôtelière devra exercer ses activités avec les protocoles restrictifs contre la COVID-19.

### Changements de la main d'œuvre en %



Source: Statistics Canada



### Programmes d'aide gouvernementale

Plusieurs programmes d'aide gouvernementale sont offerts au secteur hôtelier, notamment le Programme de relance pour le tourisme et l'accueil, qui peut s'appliquer pour des organismes dont plus de 50 % des revenus proviennent du tourisme, de l'hébergement, des arts, du divertissement ou d'autres activités récréatives soutenues par ce programme. Les candidats doivent démontrer une baisse de leurs revenus moyens d'au moins 40 % sur 12 mois, soit de mars 2020 à février 2021. Les conditions de qualifications sont plus strictes qu'avec la version précédente du programme, ce qui signifie que les propriétaires d'hôtels doivent eux-mêmes éponger une plus grande partie des pertes.

Parmi les autres programmes gouvernementaux, notons le Programme de relance pour les entreprises les plus durement touchées, le Programme d'embauche pour la relance économique du Canada et la Subvention salariale d'urgence du Canada. L'incertitude qui demeure, c'est la date à laquelle ces programmes prendront fin. Actuellement, leur échéance provisoire est prévue pour le 7 mai 2022.

### Le point de vue des prêteurs

Les prêteurs demeurent prudents vis-à-vis le secteur de l'hébergement. Ceux qui sont actifs dans le secteur hôtelier et qui considèrent les opportunités de financement demandent des promoteurs solides avec une feuille de route substantielle et des actifs ayant une forte présence sur le marché. Ils recherchent une plus grande transparence dans le marché. Le coût du capital est toujours faible, mais les rendements des obligations sont en hausse. Pour gérer l'inflation, les taux d'intérêt devraient remonter, mais on ne sait pas de combien, ni à quel rythme. Heureusement, les hôtels résistent plutôt bien à l'inflation puisque les tarifs quotidiens peuvent être ajustés rapidement.

« 2022 s'annonce elle aussi difficile pour les propriétaires d'hôtels, et ce, sur tous les fronts, y compris pour l'acquisition de dettes supplémentaires pour leurs propriétés actuelles et potentielles », dit Cameron Woof, de AVP Hotels & Syndication, CWB Franchise Finance. « Alors que la majorité des prêteurs canadiens exposés au risque pour l'espace démontrent un engagement à soutenir leurs clients actuels, la restriction de la reprise par le variant Omicron prolongera probablement l'attitude attentiste de la plupart des prêteurs pendant que les appétits prennent de l'ampleur. Cette tendance a rendu extrêmement difficile le financement d'actifs existants au cours des deux dernières années. Une difficulté qui devrait se poursuivre tout au long de 2022.

Woof poursuit : « Cela dit, les défis apportent des opportunités qui attirent l'attention des investisseurs hôteliers, par exemple l'augmentation attendue du volume de ventes d'actifs déclenchée par les propriétaires, visant à rééquilibrer leurs portefeuilles

et injecter des liquidités dans leurs coffres. Pour réussir en 2022, il faut travailler de pair avec un prêteur actif qui comprend le monde des hôtels et a démontré une capacité et un engagement à présenter des structures de dettes uniques pendant la pandémie. Il en ira ainsi pour trouver des capitaux patients et stables pour des dettes existantes et pour le réinvestissement dans les actifs, et également pour tirer profit d'acquisitions opportunes. Bien que les dettes demeurent rares en 2022, certains prêteurs sont toujours actifs dans le marché et sont prêts à structurer des installations robustes pour des emprunteurs agiles ».

### L'état de la COVID-19

Depuis le 15 décembre 2021, Santé Canada recommande d'éviter les voyages non essentiels à l'extérieur du Canada. Quant aux voyageurs étrangers qui veulent entrer au Canada, ils doivent fournir une preuve d'un résultat négatif à un test moléculaire de la COVID-19, ou la preuve d'un résultat positif à un test effectué dans les 15 à 180 jours précédents (à compter du 15 janvier 2022, entre 11 et 180 jours). La réglementation en termes de voyage continue de changer au fil de l'évolution de la situation.

### Regarder vers l'avant

Depuis deux ans, l'industrie de l'hébergement a dû remonter des défis majeurs en raison des confinements imposés et du manque de clarté sur la stratégie pour la reprise. Les gens engagés dans l'industrie de l'hébergement ont subi des revers importants, mais des signes d'amélioration se pointent à l'horizon. Les données sur la performance de 2021 étaient supérieures à celles de 2020 et au cours de la dernière année, les vaccins ont atténué les effets du virus pour la plupart des

gens. L'industrie des centres de villégiature a continué d'être très en demande puisque les consommateurs cherchaient à s'échapper en-dehors des villes, une tendance qui devrait se poursuivre à court terme.

Avant l'arrivée du variant Omicron, les restaurants étaient plus achalandés et les travailleurs commençaient à revenir au bureau, sans que ce soit en grand nombre, toutefois. Les vols nationaux et internationaux reprenaient du service, même si les voyages au Canada étaient limités pas les mesures sanitaires.

La journée au plus fort achalandage à la frontière en décembre 2019 comptait 33 806 voyageurs, alors qu'en décembre 2020, cette statistique se chiffrait à 1 984, une dégringolade de 94 %. Cependant, le jour à plus fort achalandage en décembre 2021 faisait état de 20 599 voyageurs, démontrant un retour du balancier en tourisme, bien que 39 % en-deçà des niveaux de 2019.

Alors que les programmes de vaccination se poursuivent, que les hospitalisations sont en déclin et que les effets du virus sur la santé des patients diminuent, la confiance des consommateurs sera bientôt de retour, permettant une remontée du nombre de voyages, que ce soit pour les affaires ou le loisir.



Laura Baxter, directrice des analyses en hébergement au Canada pour le groupe CoStar, propose un aperçu de l'état du secteur immobilier en 2022. « Les prévisions nationales préparées par STR indiquent que l'occupation pour toute l'année sera de 60 % et que le tarif quotidien moyen atteindra 156 \$, donnant un revenu par chambre disponible (RevPAR) de 93 \$, une hausse de 61 % par rapport à 2021 », dit Mme Baxter. « En comparaison avec les résultats de 2019, l'occupation devrait être de seulement 5 % de moins alors que le tarif quotidien moyen et le RevPAR devraient être de 5 % et 13 % de moins respectivement que les résultats pré-pandémiques.

Certains facteurs qui pourraient affecter la performance et l'évaluation des hôtels en 2022, par exemple :

- La hausse anticipée des taux d'intérêt;
- L'inflation due aux problèmes d'approvisionnement et à la demande accrue des consommateurs;
- Les programmes de stimulus créatifs des gouvernements, comme le crédit d'impôt pour des vacances dans sa propre ville ou région;
- Les défis persistants quant à la main d'œuvre;
- L'impact de l'épuisement des comptes de réserves des hôtels
- La disponibilité des prêteurs en

hébergement dans tous les marchés et les catégories d'actifs;

- La capacité des propriétaires à financer les déficits d'exploitation en l'absence de programmes d'aide des gouvernements;
- L'utilisation créative des espaces (intérieurs et extérieurs) pour obtenir de nouvelles sources de revenus;
- La vitesse de réservation pour des événements et groupes.

Une lente reprise est attendue pendant les deux premiers trimestres de 2022, mais les acteurs du marché s'attendent à une accélération marquée pour les mois d'été, pour ensuite finir l'année en beauté.

### Transactions importantes en 2021

| Propriété  | Région            | Date de transaction | Prix          | Prix/ chambre | Premier acheteur                            | Premier vendeur  |
|--|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---|--|
| Freed Hotels & Resorts Portfolio*                      | Ontario           | 12/14/2021          | \$330,000,000 | N/A           | Freed Hotel & Resorts                       | Skyline Investments Inc.   |
| QUBE Hotel Toronto                                     | Toronto, ON       | 9/28/2021           | \$74,000,000  | \$616,667     | Northland Properties Corporation            | Greenland Group  |
| 6600-7000 Robert-Jones Place                           | Saint-Laurent, QC | 12/21/2021          | \$69,600,000  | \$211,550     | Courtyard par Marriott Aeroport de Montreal | Hotel Cavendish Limited Partnership                                    |
| The Carleton Suite Hotel                               | Ottawa, ON        | 6/30/2021           | \$44,000,000  | \$248,588     | 161 Laurier Properties GP Inc.              | Gillin Engineering and Construction                                    |
| Rundlestone Lodge                                      | Banff, AB         | 1/12/2021           | \$27,606,000  | \$281,648     | Banff Lodging Company                       | Irwin's Mountain Inn   |
| Toronto East Inn                                       | Toronto, ON       | 10/29/2021          | \$25,400,000  | \$132,984     | Sunray Group                                | Trillyan Investment Limited  |
| 222 Spadina Avenue                                     | Toronto, ON       | 4/15/2021           | \$22,250,000  | \$244,505     | City of Toronto                             | Toronto 8 Hotel Inc.   |
| Four Points by Sheraton Hotel et Centre de conférences | Gatineau, QC      | 4/30/2021           | \$21,800,000  | \$108,458     | Brigil Construction Inc.                    | Four Points by Sheraton Hotel et Centre de conférences Gatineau-Ottawa |

\*Cette transaction se trouve en-dehors des 6 principaux marchés analysés aux présentes et ne contribue nullement aux volumes

### Obtenez plus d'information sur le marché

Communiquez avec votre groupe en hébergement pour des services de vente d'investissements, de placement de la dette et de consultation sur les actifs.

**Curtis Gallagher\***  
Principal, Canadian Hospitality Lead  
+1 416.673.4018  
curtis.gallagher@avisonyoung.com

**Bobby Singh\***  
Associate  
+1 905.283.2326  
bobby.singh@avisonyoung.com

\* Sales Representative

**Graeme White\***  
Associate  
+1 647.598.2318  
graeme.white@avisonyoung.com

**Haig Basmadjian**  
Senior Associate  
+1 403.232.4316  
haig.basmadjian@avisonyoung.com

**AVISON  
YOUNG**

avisonyoung.ca

