

Canadian Property

ÉVALUATION

Immobilière au Canada

BLUEPRINT

FOR A

HYBRID WORKSPACE

A Guide to Building a
Data-Driven Office

WHAT WILL 2022
BRING FOR COMMERCIAL
REAL ESTATE?

*Qu'apportera 2022 à
l'immobilier commercial ?*

WOMEN IN APPRAISING II

*Les femmes dans
l'évaluation II*

UNCONSCIOUS BIAS
IN APPRAISAL

*Les préjugés inconscients
dans l'évaluation*



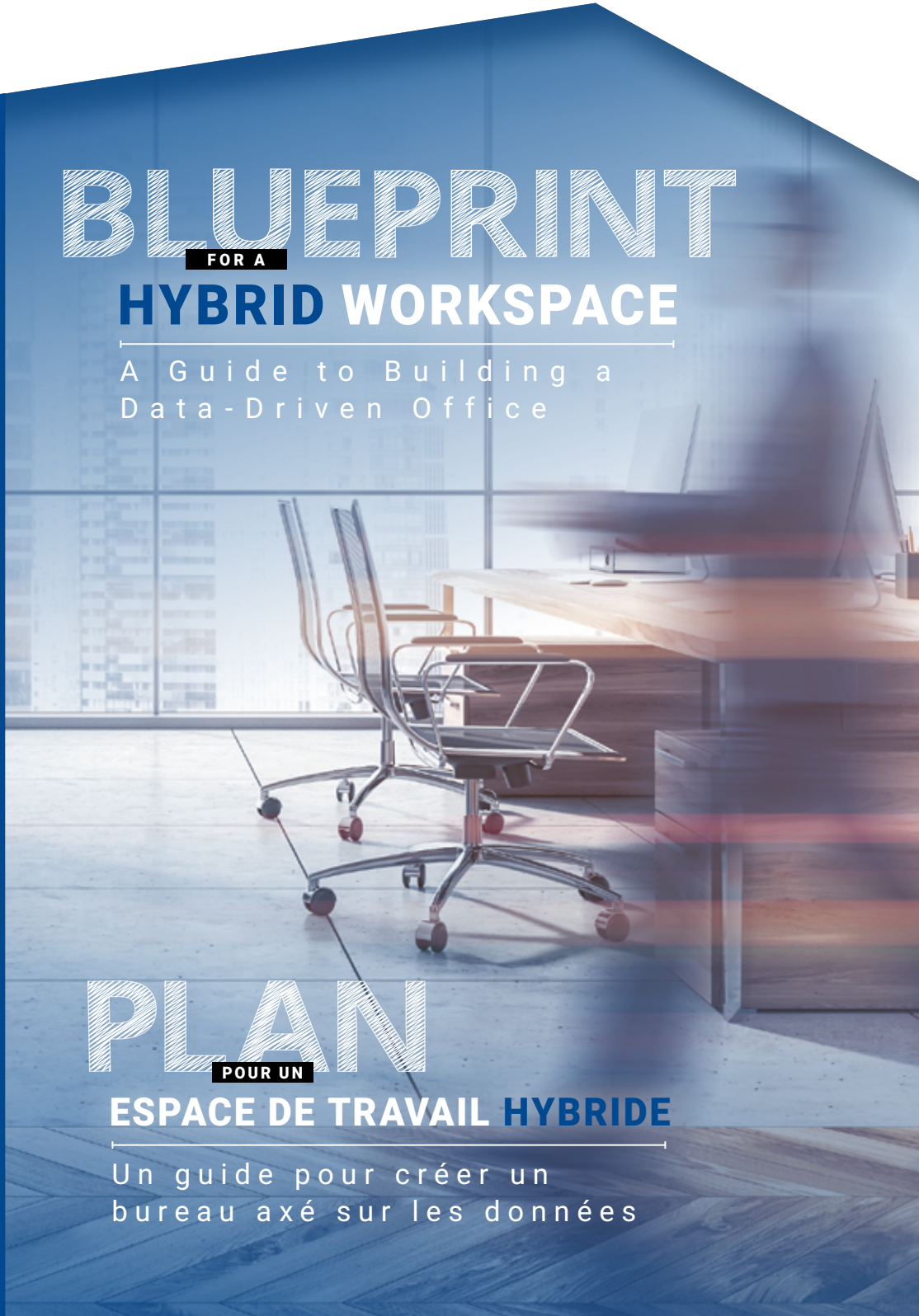
The Official Publication of the
Appraisal Institute of Canada /
Publication officielle de l'Institut
Canadien des Évaluateurs

PLAN

POUR UN

ESPACE DE TRAVAIL HYBRIDE

Un guide pour créer un
bureau axé sur les données



Recruiting top talent



The **Avison Young Valuation & Advisory Services team** is growing and we are looking for individuals, teams and companies across Canada seeking an opportunity to grow and collaborate nationally with our multi-disciplinary team.

- ✓ Leverage technology to service clients
- ✓ High performance, people-first culture
- ✓ Competitive compensation packages

To learn more, please contact us at:
canada.valuation@avisonyoung.com



Platinum member

We embrace different perspectives and we're interested in yours. Join our growing valuation team. Let's shape the future of real estate



#shapethefuture

For more information, please contact:

Dave Black

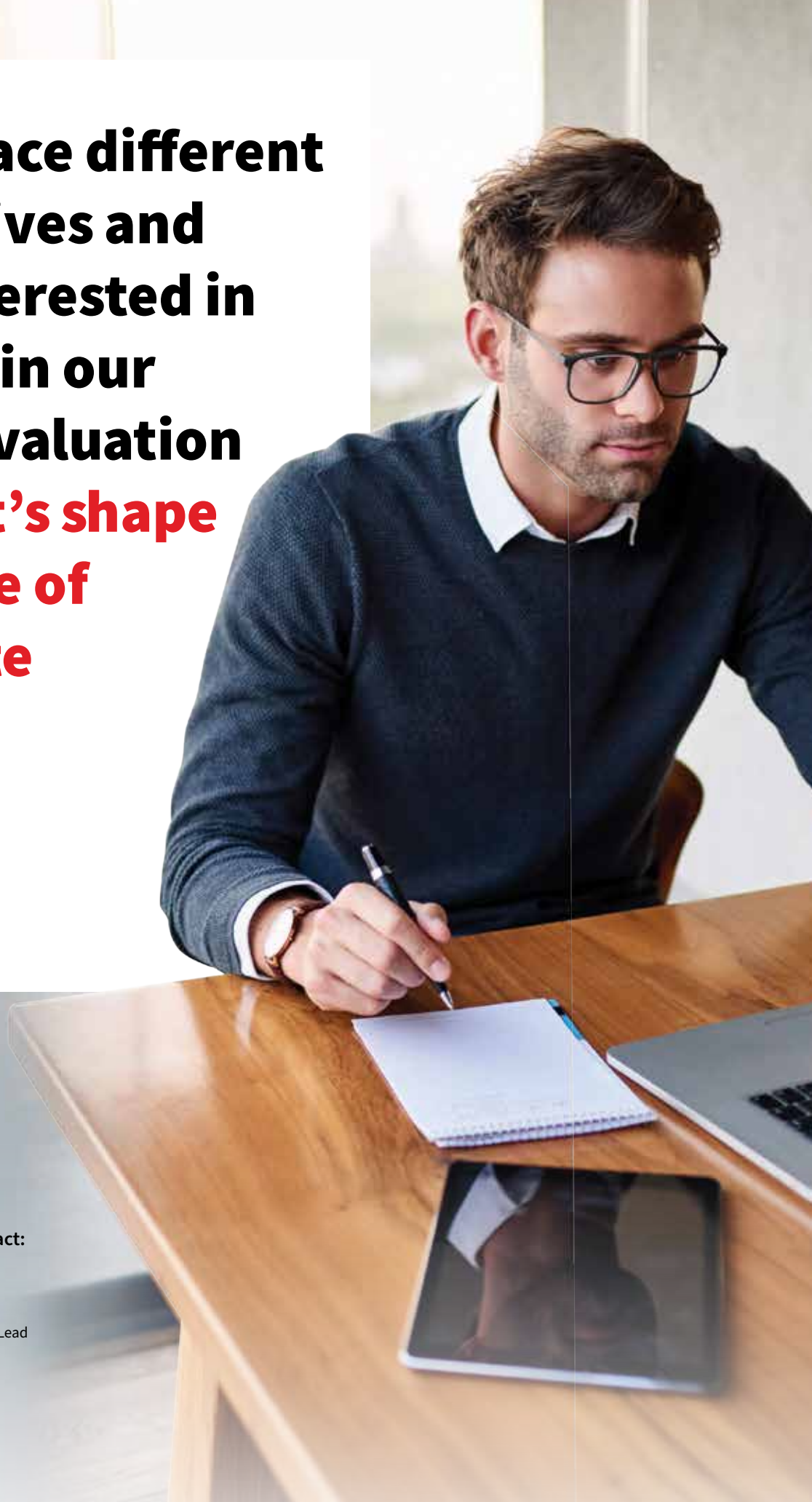
AACI, P.App, MRICS

Executive Vice President & National Practice Lead

JLL Valuation Advisory

Dave.Black@am.jll.com

jll.ca/value



Be the expert

Colliers is seeking motivated appraisers to join our Valuation and Advisory Services team.

Colliers recently introduced new market leading report writing software which upon its introduction increased average report production speeds by upwards of 30%. Colliers AACI designated appraisers in Canada had an average net compensation in 2020 in excess of \$200,000. Reach out today to learn how to leverage Colliers brand, technology and resources to take your career to the next level.

Contact Brandi Skaggs at Brandi.Skaggs@colliers.com to learn more about joining Valuation & Advisory Services at Colliers International.

colliers.com



Colliers

Accelerating success.

14

Blueprint for a hybrid workspace: A guide to building a data-driven office

Plan pour un espace de travail hybride :
Un guide pour créer un bureau
axé sur les données

24

What will 2022 bring for commercial real estate?

Qu'apportera 2022 à
l'immobilier commercial ?

26

Women in appraising II Les femmes dans l'évaluation II

COLUMNS

- 7** **Executive Corner**
New Year, new thoughts: What to expect in 2022
- 13** **Remembering Tyler Beatty**
- 34** **Legal Matters**
Arbitrations: privacy, confidentiality and the appraiser
- 41** **Equity, diversity and inclusion (EDI)**
Unconscious bias in appraisal
- 46** **Advocacy**
2022 Pre-Budget Submission / AIC Hill Day 2021
- 52** **The Future is Bright**
Rene Cabusas, Candidate Member: Ensuring career success by making the most of his educational journey
- 60** **News**
 - AIC 2022 National Conference
 - Important Dates
 - In Memoriam
- 64** **Designations, Candidates, Students**

CHRONIQUES

- 10** **Le coin de l'exécutif**
Nouvelle année, nouvelles perspectives : Que nous réserve 2022 ?
- 13** **En mémoire de Tyler Beatty**
- 37** **Questions juridiques**
Arbitrages : vie privée, confidentialité et l'évaluateur
- 43** **Équité, diversité et inclusion (ÉDI)**
Les préjugés inconscients dans l'évaluation
- 49** **Défense**
Mémoire prébudgétaire 2022 / Journée sur la Colline 2021
- 56** **L'avenir est prometteur**
Rene Cabusas, membre stagiaire : Assurer sa réussite professionnelle en tirant le meilleur parti de son parcours éducatif
- 60** **Nouvelles**
 - La Conférence Nationale 2022 de l'ICE
 - Dates importantes
 - En mémoire
- 64** **Désignations, stagiaires, étudiants**

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2022 by the Appraisal Institute of Canada. All rights reserved. Reproduction in whole or in part without written permission is strictly prohibited. Subscription, \$40.00 per year. Printed in Canada.

Les articles imprimés dans ce numéro ne représentent que l'opinion de leur auteur respectif, mais ne sont pas nécessairement endossés par l'Institut Canadien des Évaluateurs. Tous droits réservés 2022 par l'Institut Canadien des Évaluateurs. La reproduction totale ou partielle sous quelque forme que se soit sans autorisation écrite est absolument interdite. Abonnement \$40.00 par année. Imprimé au Canada.

* The Appraisal Institute of Canada reserves the right to reject advertising that it deems to be inappropriate.

** The publisher and the Appraisal Institute of Canada cannot be held liable for any material used or claims made in advertising included in this publication. Indexed in the Canadian Business Index and available on-line in the Canadian Business & Current Affairs database. ISSN 0827-2697

Publication Mails Agreement #40008249

Return undeliverable Canadian addresses to: Appraisal Institute of Canada 403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9. Email: info@aicanada.ca

Director – Communications: Paul Hébert, Ottawa

Communications Officer: Haddy John, Ottawa

Publication management, design and production by: Direction, conception et production par :

3rd Floor – 2020 Portage Avenue, Winnipeg, MB R3J 0K4
Phone: 866-985-9780
Fax: 866-985-9799
E-mail: info@kelman.ca
Web: www.kelman.ca

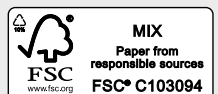


Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Tabitha Robin

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Stefanie Hagidiakow



CDCINC

Your Full Service National Appraisal Company

START YOUR CAREER WITH CDC &
APPLY TODAY

**NATIONAL COVERAGE
LOCAL EXPERTISE
EXCELLENT SERVICE**

1 (866) 479-7922
www.cdcinc.ca

RESIDENTIAL

AGRICULTURAL

INDUSTRIAL

MULTI-FAMILY

OFFICE

RETAIL

LAND DEVELOPMENT

New Year, new thoughts

What to expect in 2022

BY ANDRÉ POULIOT, AACI, P.APP

President, Appraisal Institute of Canada

With Q1 of a new year upon us, it is a good time to look into the crystal ball before it gets packed away with the holiday decorations for another year. Real estate professionals, including our own CRAs and AACIs, have written articles, tweeted, podcasted, and LinkedIn-ed (from the verb “to-LinkedIn”) on what we will see in Canadian real estate this year. It turns out we should expect to see the housing market through lenses with varying degrees of red hot. If we have not already, by the end of 2022 we will all wish we had added industrial to our portfolios, even if we were late joining the party last year. There will be very few memorial services for our office and retail properties and the eulogies we deliver will be a celebration of a second life for these assets as they are converted to other uses.

There is little I can add to these well-discussed topics. Instead, I am going to

“

We should expect there to be discussion surrounding the capital gains exemption on the sale of our principal residence, but do not expect there to be changes in the near future.

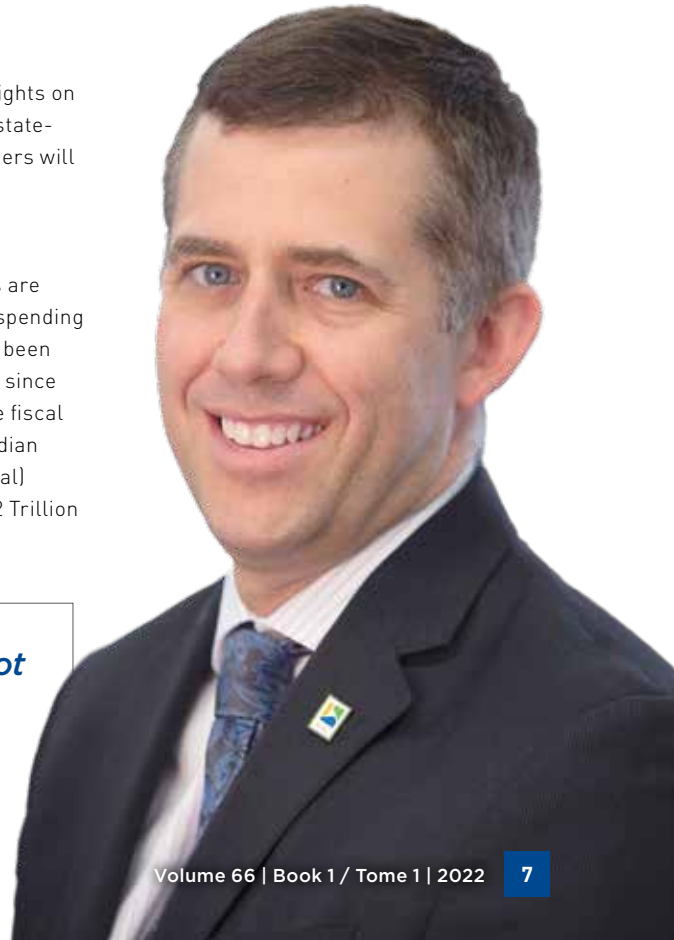
identify and share some of my insights on a few of the less discussed real estate-related topics that I predict Members will see or talk about in 2022.

Taxation

Expect taxation to increase. Taxes are generally born from government spending and all levels of government have been spending at unprecedented levels since the onset of the pandemic. For the fiscal year ending March 31, 2021, Canadian public debt (National and Provincial) totalled \$2.8 Trillion, up from \$2.2 Trillion

“

We should expect that rising property values will not be met with a revenue-neutral reduction in rates and that business properties will shoulder a greater proportion of the municipalities' increased spending.





Expect action from all levels of government on the affordable housing file, but expect the solution to play out over the long-term.

the year before. New taxes will likely be a part of reining in our deficit. Will real estate be a target?

We should expect there to be discussion surrounding the capital gains exemption on the sale of our principal residence, but do not expect there to be changes in the near future. If you are a tax collector looking to cover off borrowing from your central bank that, in part, played a role in unprecedented growth in home values, it would be tempting to tinker with the exemption to get some of that money back. Although declining, 67.8% of Canadians owned their own home in 2016, which would make the tax

wildly unpopular. So, the discussion in favour will come from academics. Expect proposals to be progressive by setting a threshold beyond which the gain will apply and the counter-arguments that markets are local and the threshold will treat homeowners in the hottest market unfairly.

Municipalities have seen their expenses increase as a result of the pandemic and are on the front line for many of the social issues we face (housing, crime, poverty, climate change). Many have already decided to participate in the solution, even if the issue is primarily a provincial or federal jurisdiction, and these commitments will start

playing into municipal budgets. The challenge for municipalities is that most of their revenue is drawn from property taxes levied against a property's value, so funding rising costs and new program spending will come from higher property taxes. Accordingly, we should expect that rising property values will not be met with a revenue-neutral reduction in rates and that business properties will shoulder a greater proportion of the municipalities' increased spending.

Affordable housing

Expect action from all levels of government on the affordable housing file, but expect the solution to play out over the long-term. Unfortunately, affordability will continue to decline before it improves. The government will follow through on some proposals to cool demand by taxing foreign buyers and assisting new home buyers, but the actual solutions which rest with supply will take much longer to implement. Expect announcements of federal funding to speed up municipal planning processes and to enhance programs already in place, such as density bonusing. Although public housing in some form will be part of the solution, expect the first initiatives to break ground to involve private sector investment and or public/private partnerships.

Environmental, Social, and Governance (ESG)

Expect to read more about ESG in 2022. If you are not reading about ESG and thinking about how it impacts your business and your client's decision-making in real estate, you are already behind. Expect new commitments from landlords to have carbon-neutral portfolios by 2050 and expect those who have announced targets to announce more aggressive ones. You will likely be asked to evaluate comparables based on their energy efficiency, their climate resilience, and how they measure up to the Well Performance Standard. Expect the word "accretive" to be extended beyond how an acquisition impacts a portfolio's return, to how it helps further a company's net-zero objectives. Valuing a mixed-use complex? Be prepared to discuss amenities that contribute to employee well-being,

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.



- Real Estate Appraisals
- Market Analyses
- Right of Way Valuations
- Expropriation Appraisals

- Litigation Support
- First Nation Claim Analyses
- Farm & Agri-business Consulting
- Agricultural Arbitrations

Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4

Tel: (780) 424-8856 • Fax: (587) 290-2267

www.crvg.com
info@crvg.com

opportunities to increase density by adding affordable housing, and why the subject has upside because governmental regulations favour net metering for solar projects.

Climate change

Expect climate change to play a part in your consulting practice this year. Climate change is here. The average annual cost of insurance claims due to severe weather has increased to approximately \$2.1 Billion, which is up from approximately \$400 million in 2010. If you have not seen it already, expect more insurance appraisals to form part of your practice in 2022. Expect requests

“

If you are not reading about ESG (environmental social governance) and thinking about how it impacts your business and your client's decision-making in real estate, you are already behind.

for appraisals to be completed as part of government programs to purchase homes in flood plains or to develop an opinion on the value of a property located in one. The Insurance Bureau of Canada estimates that 6-10%¹ of homes in Canada may be uninsurable due to the risk of flooding, so expect to be asked what the impact

of having to self-insure will have on a property's value.

As 2022 draws to a close, I am certain that you will not find the verb “to LinkedIn” in Webster's Dictionary. However, I am confident that you will find opportunity by researching and incorporating some of these emerging issues into your appraisal practice.

End Note

¹ <https://www.cbc.ca/news/canada/marketplace-home-insurance-1.6262386>

“

Expect climate change to play a part in your consulting practice this year.



AltusGroup

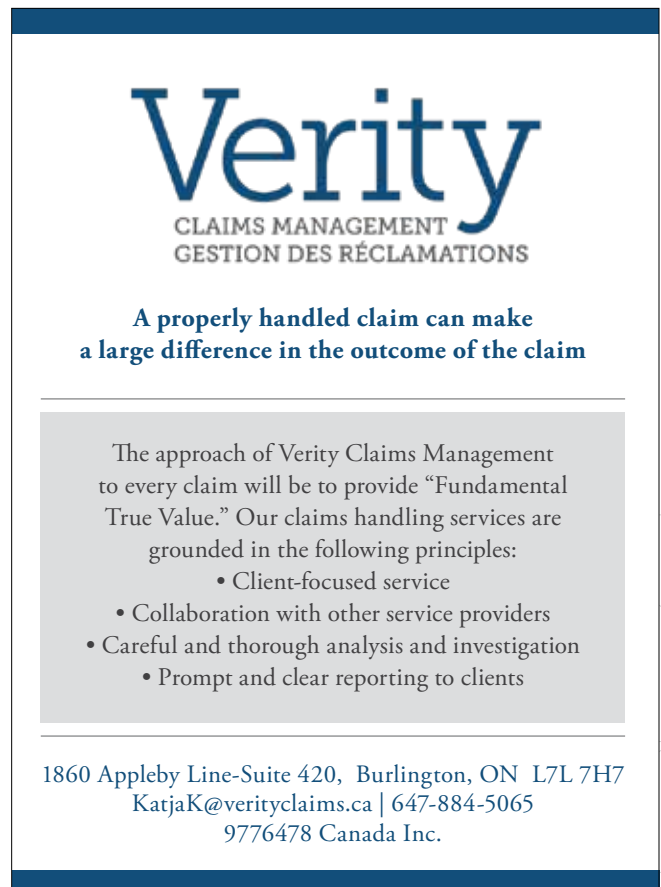
Realize your potential

View exciting opportunities in our Research, Valuation, Advisory, and Data Solutions teams

350+

appraisers | economists | market researchers
advisors | planners

Learn more at altusgroup.com/careers and follow us on [LinkedIn](#)



Verity

CLAIMS MANAGEMENT
GESTION DES RÉCLAMATIONS

A properly handled claim can make a large difference in the outcome of the claim

The approach of Verity Claims Management to every claim will be to provide “Fundamental True Value.” Our claims handling services are grounded in the following principles:

- Client-focused service
- Collaboration with other service providers
- Careful and thorough analysis and investigation
- Prompt and clear reporting to clients

1860 Appleby Line-Suite 420, Burlington, ON L7L 7H7
KatjaK@verityclaims.ca | 647-884-5065
9776478 Canada Inc.

Nouvelle année, nouvelles perspectives Que nous réserve 2022 ?

PAR ANDRÉ POULIOT, AACI, P.APP

Président, l'Institut Canadien des Évaluateurs

Le premier trimestre bien entamé cette année est une bonne occasion de scruter la boule de cristal avant de la ranger avec les décorations des fêtes pour une autre année. Les professionnels de l'immobilier, incluant nos propres CRA et AACI, ont rédigé des articles, gazouillé, baladodiffusé et linkediné (du verbe néologique « linkediner ») sur ce que nous allons voir dans le secteur canadien de l'immobilier. Il appert que nous devons nous attendre à voir le marché immobilier à travers des lentilles montrant divers degrés d'un marché chauffé au rouge. Si nous ne l'avons pas encore fait, d'ici la fin de 2022, nous souhaiterons tous avoir ajouté le travail industriel à nos portefeuilles, même si nous avons tardé à rejoindre la parade l'an dernier. Il y aura très peu de services commémoratifs pour nos propriétés d'affaires et de commerce de détail; les seuls éloges funèbres que nous prononçons seront une célébration d'une deuxième vie pour ces actifs qui seront convertis à d'autres usages.

Ne pouvant ajouter beaucoup à ces sujets dont on a discuté amplement, je vais donc identifier et partager des aperçus sur quelques sujets liés à l'immobilier moins explorés que les membres, selon moi, verrons ou débattront en 2022.



Nous devrions prévoir qu'il y aura des discussions sur l'exemption pour gains en capital sur la vente de notre résidence principale, mais nous ne prévoyons pas de changements de ce côté dans un proche avenir.

Imposition

Attendez-vous à ce que l'imposition augmente. Les taxes découlent habituellement des dépenses gouvernementales, alors que tous les ordres de gouvernement ont dépensé des sommes sans précédent depuis le début de la pandémie. Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 2021, la dette publique du Canada (au niveau nationale et provinciale) atteignait 2,8 mille milliards \$, par rapport à 2,2 mille milliards \$ l'année précédente. De nouvelles taxes serviront vraisemblablement à maîtriser notre déficit. L'immobilier sera-t-il ciblé ?

Nous devrions prévoir qu'il y aura des discussions sur l'exemption pour gains en capital sur la vente de notre résidence principale, mais nous ne prévoyons pas de changements de ce côté dans un proche avenir. Si vous êtes un perceuteur d'impôts désirant couvrir un emprunt de





Nous devrions nous attendre à ce que les valeurs des propriétés à la hausse ne soient pas compensées par une réduction des taux sans incidence sur les revenus et que les propriétés d'affaires couvrent une plus grande partie des dépenses accrues des municipalités.

votre banque centrale qui, en partie, a joué un rôle dans l'augmentation jamais vue de la valeur des propriétés, il serait tentant de jouer avec l'exemption pour recouvrer une partie de cet argent. Même s'ils étaient moins nombreux, 67,8 % des Canadiens possédaient leur propre maison en 2016, ce qui rendrait la taxe extrêmement impopulaire. Donc, la discussion favorable proviendra des universitaires. Attendez-vous à ce que les propositions soient graduelles, en fixant un seuil au-delà duquel le gain s'appliquera et les arguments contraires à l'effet que les marchés sont locaux, alors que le seuil traitera injustement les propriétaires dans les marchés les plus chauds.

Les municipalités ont vu leurs dépenses augmenter en raison de la pandémie et elles sont sur la ligne de front pour beaucoup d'enjeux sociaux que nous affrontons (logement, crime, pauvreté, changement climatique). Plusieurs personnes ont décidé de faire partie de la solution, bien que l'enjeu soit avant tout de compétence provinciale ou fédérale, et ces engagements commenceront à influencer les budgets municipaux. Le défi pour les municipalités, c'est que la plus grande partie de leurs revenus provient des taxes foncières prélevées contre la valeur des propriétés; alors, le financement des coûts croissants et les nouvelles dépenses de programmes proviendront de taxes foncières plus élevées. Par conséquent,

nous devrions nous attendre à ce que les valeurs des propriétés à la hausse ne soient pas compensées par une réduction des taux sans incidence sur les revenus et que les propriétés d'affaires couvrent une plus grande partie des dépenses accrues des municipalités.



Attendez-vous à ce que tous les ordres de gouvernement prennent des mesures dans la filière du logement abordable, mais que la solution se joue à long terme.

Logement abordable

Attendez-vous à ce que tous les ordres de gouvernement prennent des mesures dans la filière du logement abordable, mais que la solution se joue à long terme. Malheureusement, l'abordabilité continuera à diminuer avant de s'améliorer. Les gouvernements iront de l'avant avec certaines propositions afin de refroidir la demande en taxant les acheteurs étrangers et en aidant les nouveaux propriétaires de maisons, mais les solutions qui seront appliquées à l'offre prendront beaucoup plus de temps à mettre en œuvre. Prévoyez des annonces de financement fédéral pour accélérer les processus de planification

municipale et pour améliorer les programmes déjà en place, comme les primes de densité. Même si le logement public sous quelque forme fera partie de la solution, prévoyez les premières initiatives innovantes faisant appel aux placements du secteur privé et/ou aux partenariats publics et privés.

Gouvernance sociale en matière d'environnement (GSE)

Attendez-vous à en lire davantage sur la GSE en 2022. Si vous ne faites pas de lectures sur la GSE et si vous ne réfléchissez pas à ses impacts sur votre entreprise et sur la prise de décisions

immobilières de votre client, vous êtes déjà en retard. Prévoyez que les nouveaux engagements des locateurs auront des portefeuilles carboneutres d'ici 2050 et que ceux qui ont annoncé des cibles en annonceront de plus agressives. On vous demandera probablement d'évaluer des comparables en fonction de leur efficacité énergétique, leur résilience climatique et la façon dont ils se comparent à la Norme de rendement adéquat. Attendez-vous à ce que le mot « relatif » s'étende au-delà de la façon dont une acquisition touche le rendement d'un portefeuille à la façon dont elle aide à améliorer les objectifs à zéro émission nette d'une compagnie. Vous évaluez un complexe à usage mixte ?



Si vous ne faites pas de lectures sur la GSE (gouvernance sociale en matière d'environnement) et si vous ne réfléchissez pas à ses impacts sur votre entreprise et sur la prise de décisions immobilières de votre client, vous êtes déjà en retard.

Soyez prêt à discuter des commodités qui contribuent au bien-être des employés, des possibilités d'accroître la densité en ajoutant du logement abordable et des raisons pour lesquelles le sujet possède un avantage parce que la réglementation gouvernementale favorise la facturation nette pour des projets solaires.

Changement climatique

Attendez-vous à ce que le changement climatique entre dans votre pratique de consultation cette année. Le changement climatique est ici. Le coût annuel moyen des réclamations d'assurance dues au temps violent a augmenté d'environ 2,1 milliards \$, une hausse par rapport à environ 400 millions \$ en 2010. Si vous ne l'avez pas encore vu, attendez-vous à ce que plus d'évaluations



Attendez-vous à ce que le changement climatique entre dans votre pratique de consultation cette année.

d'assurance fassent partie de votre pratique en 2022. Prévoyez des demandes d'évaluations effectuées dans le cadre de programmes environnementaux pour acheter des maisons dans des plaines inondables ou pour élaborer des opinions sur la valeur des propriétés qui y sont situées. Le Bureau d'assurance du Canada estime que 6 à 10 %¹ des maisons au Canada peuvent être inassurables en raison des risques d'inondation, alors attendez-vous à ce que l'on vous demande quelle incidence aura l'obligation de s'auto-assurer sur la valeur d'une propriété.

D'ici la fin de 2022, je suis certain que vous ne trouverez pas le verbe « linkediner » dans le dictionnaire Larousse. Cependant, j'ai confiance que vous trouverez des occasions en recherchant et en incorporant certains de ces nouveaux enjeux dans votre pratique d'évaluation.

Note de fin

¹ <https://www.cbc.ca/news/canada/marketplace-home-insurance-1.6262386> 📺

Interactive Edition
available online

Maintenant disponible



Visit www.aicanada.ca | En savoir plus www.aicanada.ca/fr

Remembering TYLER BEATTY

It is with profound sadness and heavy hearts that we must share the news with you that **Tyler Beatty AACI, P. App** lost a prolonged and valiant battle with cancer on March 6, 2022.

Many of you will know or have met Tyler as he was a tireless volunteer that served the Appraisal Institute of Canada (AIC) in more capacities than can be enumerated here. Tyler's passion to make the process by which new appraisers are educated, trained and designated clear and robust was always his focus. This is evident in his volunteering at both provincial and national levels. He was active at a provincial level in both BC and Alberta – and at the national level he served as National Conference Chair, member of the Standards Sub Committee, and long-time member of the Admissions and Accreditation Committee, to name only a few. Despite an extended battle with various forms of cancer over the past several years, Tyler continued to volunteer with the AIC and was vital in the development of the 2020/22 Mass Appraisal Standard.

Tyler was not only an exemplary volunteer, but also a very successful and high performing appraisal professional. His achievements were recognized in 2017 with the AIC's 'Top Appraiser Under 40' award.

Tyler was not someone who ever expected or wanted recognition for his volunteer efforts. He followed in his father's footsteps to do what he felt was best for the organization, the profession, and the membership. Tyler embodied the definition of a 'Top Appraiser Under 40.' Henceforth, naming this award after Tyler is one small way in which we can recognize his contributions and accomplishments and have the award stand as a lasting commemoration of our friend and colleague.

Having accomplished so much in his short, but incredibly productive life, Tyler leaves a legacy of volunteerism to which not only AIC members, but all individuals, should aspire.



En mémoire de TYLER BEATTY

C'est avec une profonde tristesse et le cœur lourd que nous devons partager avec vous la nouvelle que **Tyler Beatty AACI, P. App** a perdu un combat prolongé et vaillant contre le cancer le 6 mars 2022.

Beaucoup d'entre vous connaissent ou ont rencontré Tyler car il était un bénévole infatigable qui a servi l'ICE à plus de titres que nous pouvons énumérer ici. La passion de Tyler pour rendre clair et solide le processus par lequel les nouveaux évaluateurs sont éduqués, formés et désignés a toujours été son objectif. Cela est évident dans son bénévolat aux niveaux provincial et national. Il a été actif au niveau provincial en Colombie-Britannique et en Alberta – et au niveau national, il a été président de la conférence nationale, membre du sous-comité des normes, membre de longue date du comité d'admission et d'accréditation, pour n'en nommer que quelques-uns. Malgré une longue bataille contre diverses formes de cancer au cours des dernières années, Tyler a continué à faire du bénévolat au sein de l'ICE et a joué un rôle essentiel dans l'élaboration de la Norme d'évaluation de masse 2020-2022.

Tyler était non seulement un bénévole exemplaire, mais aussi un professionnel de l'évaluation très performant et couronné de succès. Ses réalisations ont été reconnues en 2017 par le prix Meilleur évaluateur de moins de 40 ans de l'ICE.

Tyler n'était pas quelqu'un qui attendait ou souhaitait une reconnaissance pour ses efforts bénévoles. Il a suivi les traces de son père pour faire ce qu'il pensait être le mieux pour l'organisation, la profession et les membres. Tyler incarnait la définition d'un Meilleur évaluateur de moins de 40 ans. Désormais, nommer ce prix en l'honneur de Tyler est une petite façon de reconnaître ses contributions et ses réalisations et de faire en sorte que ce prix soit une commémoration durable de notre ami et collègue.

Ayant accompli tant de choses dans une vie courte mais incroyablement productive, Tyler laisse un héritage de bénévolat auquel non seulement les membres de l'ICE, mais aussi tous les individus, devraient aspirer.

This Report was compiled by InnerSpace, with input from Mark Lang, HR & Flex Work Strategist; David Cairns, CRE; Alan Nicholas, Vada Digital; and Martin Hofmann, Overseas Strategies. InnerSpace helps businesses proactively build hybrid workspaces that support productivity and collaboration. Delivering WiFi-based indoor location data, the company gives clients insight into how people use their space. For more on InnerSpace, visit innerspace.io

BLUEPRINT

FOR A

HYBRID WORKSPACE

A Guide to Building a Data-Driven Office

Today's offices are defined by maximum flexibility. Inside hallways, rooms, floors, etc. it is time to think holistically about what a business – and its many different teams – need from the office footprint.

This guide provides a quick tour of a typical corporate office setup and how data from **indoor location** technology can inform how to build, manage and measure an efficient workspace.

We will answer the **top five questions to consider right now**, including:

1. How can a company grow within its existing real estate portfolio?
2. How can an existing office space in fact serve more people?
3. How can companies plan for the next 5-10 years?
4. How can a company make the greatest and most cost effective impact to its workplaces?
5. How can real estate best serve the employee experience, helping teams be productive whether working together or apart?

UNDERSTANDING HOW PEOPLE USE A SPACE IS ESSENTIAL

The good news is the infrastructure to strategize efficiency and empower growth is already available using WiFi-powered indoor location technology.

Insights such as visit frequency, new and returning visitors, and the levels of interactivity between employees provide a rich tapestry to design the office, assign resources, inform policies, and, if needed, rationalize the overall portfolio.

Learn what is possible right now for specific rooms and elements of a typical corporate office or large campus equipped with indoor location technology. At each stop, we highlight some of the pain points that undermine typical work environments, and then reimagine the space as one outfitted with the InnerSpace platform.

May data lead the way...

MEETING ROOMS

In hybrid offices, collaborative space will be the end all and be all. **Collaboration, in fact, will be the key reason why employees come to**

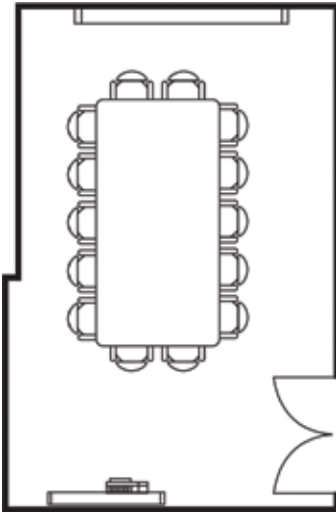
the office. Video conferencing is no substitute for face-to-face collaboration, team building, and organic interactions.

If offices are the engine to facilitate collaboration, transforming into hubs to work together, there is one common feature to target in a hybrid transition.

Meeting spaces, from small breakout rooms to large boardrooms, must evolve to support collaboration, socialization and creativity. Redesigns will need to keep versatility in mind, knowing that there will need to be sufficient locations for one-on-ones, team meetings, department meetings, virtual meetings, and any form of collaboration unique to the company.



Meeting Rooms Yesterday...



INFLEXIBLE

Difficult to revamp due to furniture choices. Employees outfit rooms to suit, creating clutter and changing the room's intended purpose.

INEFFICIENT

Rooms don't match the needs of evolving teams. Meeting space unequally allocated by team and inequitably outfitted by location.

INCONSISTENT USAGE

Too busy on some days and unused on other days.

UNCERTAIN

Early reservation systems prohibit clear understanding of room bookings, creating confusion when meetings occur spontaneously or get cancelled at the last minute.

LIMITED TECH

Not every room is equally outfitted with advanced tech; teleconferencing is a new concept that not everyone understands; tech support is often required to help meetings run smoothly for participants onsite and those conferencing in.

PRO TIP:

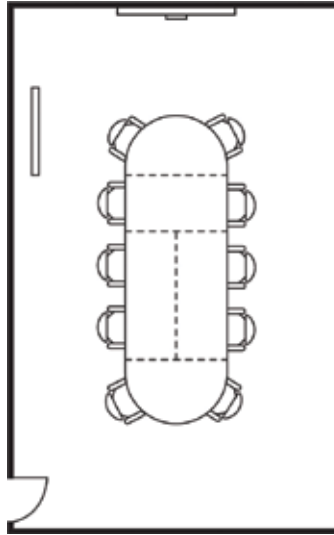
FIVE KEY TRAITS OF A

STRONG INDOOR LOCATION PLATFORM

In this guide, we demonstrate how indoor location platforms can be used to envision, build, measure and manage any workspace. Yet not all platforms are equal.

Sometimes the choice is between platforms capable of scaling fast but with limited accuracy and others that require an office to be blanketed in sensors in order to achieve that accuracy. The former is not reliable, because the data cannot be trusted. The latter brings massive implementation and management costs.

Meeting Rooms Now...



VERSATILE

Highly flexible rooms, equipped with moveable furniture and walls, can physically adjust to serve different needs. They can be configured for various seating layouts (lecture/ classroom/rounds/etc) – before or even during a meeting.

SMART RESERVATIONS

Indoor location technology can detect an empty room or a meeting that wasn't held, and release that room back into the system after 10 minutes if nobody shows up. Automated booking and releasing in real time ensures their best use.

KNOW WHO USES IT

Who is using which rooms the most? Measure new and returning participants, how long certain teams tend to meet, and what layout they prefer. Find out if one team is better off with a dedicated room arranged a particular way.

KNOW HOW A ROOM IS USED

That same technology can show over time if a room is being used to its ability. Data shows the typical number of people per meeting, how it is most commonly configured, how the tech is being used, and other patterns of use that will help you tweak them for what your teams want most.

DEPLOY COLLABORATIVE TECH

These rooms can now be built to engage in-person and remote workers in more equal fashion. People are familiar with meeting technology and the technology is easier to use. Consider digital interactive whiteboards and smart cameras/mics that highlight presenters, follow the presenter around the room, and even feed a real-time transcript of what's being said.

The key is to look for a platform that is straightforward to implement, is still scalable, and brings novel insights that are themselves valuable and capable of demonstrating the way forward. Here is a quick list of the specific

elements to look for in this emerging market of indoor location technology:

Always on, always accurate: The lowest bar here is accuracy. For that to be the case, it must be highly predictable and consistent – ideally, always on, connected to the infrastructure, and available 24/7. This removes doubt, eliminates gaps, and provides a comprehensive dataset.

Scalable without breaking the bank: Tech must be able to scale. The road to growth is to tap existing infrastructure – like WiFi networks – that these platforms can use to measure patterns of movement. It is not necessary to buy and install a fleet of battery-powered beacons or desk sensors throughout an office.

Passive: Key to capturing high-quality data that generate important insights is being able not to have to rely on people to download and use an app.

Anonymous: Data privacy is critical. A provider must be GDPR compliant and store no personally identifiable information.

Accessible on the go: Indoor location data should be available on both web and mobile platforms. That way the story it tells is useful, purposeful and always available to everyone at the company.

There is one additional and imperative trait – and that is not to settle for simply 'people counting.' We will explore this one in greater detail after we visit the desks in a hybrid office space...

DESK AREAS

Hybrid offices call for the majority of space, up to 75%, to be non-dedicated. Companies must abandon 1:1 desk ratios that consume a lot of real estate.

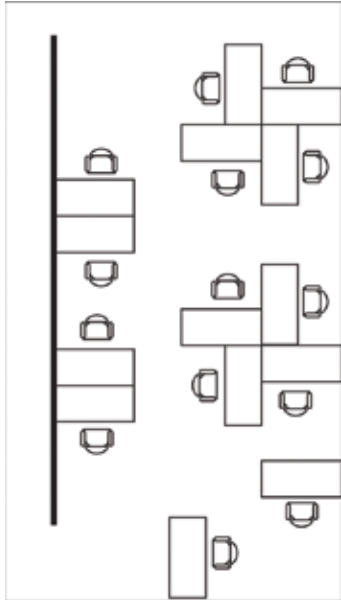
Desks are an ideal spot to make small, cost-effective and obvious changes in support of a hybrid model. If 70% of a company's staff are not returning for more than three days a week, a broad dedicated desk strategy is no longer suitable.

Assigned seating is giving way to a greater emphasis on hot-desking, hoteling, and neighborhood arrangements. Such strategies also call for a frictionless ability for employees to find and reserve a desk when they need it.

The drawbacks of seat and occupancy sensors for desk reservations

Seat sensors (on a chair, under a desk), coupled with a digital booking system, are an

Desks Yesterday...



HIERARCHY-BASED SEATING

Office plans support status rather than purpose. Layout is not customized to the patterns of specific teams. Executives sit with other executives rather than near their direct reports.

INEFFICIENT USE OF SPACE

Seating plans don't account for changing workstyles or the realities of a hybrid work environment, with employees requiring different resources depending on how and when they're working.

POOR COLLABORATION

Collaborative space design is nascent; cube walls are lowered, and open concept areas are introduced, executive offices and other inflexible spaces are only starting to be repurposed.

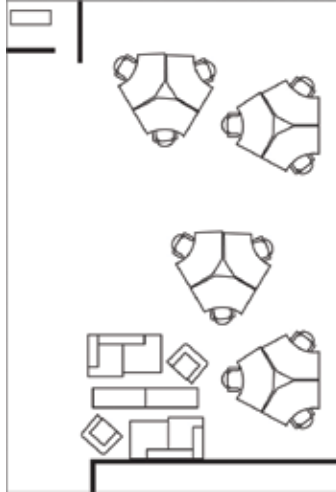
DIFFICULT FOR VISITORS TO FIND A SPOT

Seating plans make every desk appear "taken" even if an employee is absent. Visitors resort to booking any available boardroom just for a place to park between meetings, or they are placed inappropriately – for example, easily able to overhear or see sensitive internal-only information.

option for companies to deploy when trying out a desk reservation system. If the sensor does not detect a person, then the desk becomes open to reserve. But there are clear drawbacks here, as there are many reasons why an employee may not be at their desk at any given moment. False data can both hurt the employee experience and the integrity of the booking system.

Occupancy sensors are another approach to desk reservation systems.

Desks Now...



NO DEDICATED SEATING

Departments that have complementary workstyles may be coupled together as needed, while teams that are mostly out of the office may be aligned with teams that are generally present three to four days a week.

INCREASED COLLABORATION

Every department has its own characteristics, as do the employees within each one. If companies redesign offices with customized traits in mind, they can seize opportunities to fit more employees into the same amount of space, promote collaboration, and sacrifice nothing in the process.

ASILY ASSESS AND ALLOCATE RESOURCES

Use indoor location tech to know if each teams' resources is located in the right spots, and adjust on the fly based on evolving employee needs.

EMPOWER EMPLOYEES

When heading to the office it is very valuable to be able to figure out where to work in advance, make informed decisions, and make the most of the time in-office, face-to-face with colleagues.

These line-of-sight sensors are usually placed above desks or groups of desks. Yet this type of sensor likewise has key drawbacks to be aware of. For instance, employees may book a desk for a half or full day, huddle in a conference room a few times, attend a client meeting – and as a result, leave that group of desks for a while, but still need to return.

Another drawback is the number of sensors required for this type of approach. Blanketing an office with seat and/or occupancy sensors can be costly to install, and often requires ongoing management and sensor replacement.

Desk reservations: 2.0 edition

So, if seat or occupancy sensors are not the answer when it comes to configuring a desk reservation system, what is? The answer: InnerSpace's WiFi-based platform.

Unlike a typical system where an employee would book a specific desk on a specific floor in a specific zone, using WiFi and the InnerSpace platform, an employee could simply see all the available seating on a specific floor and pick an empty desk from which to work.

For example, the InnerSpace platform can identify 11 people working in a particular area where there are 30 desks. Employees can thus reliably conclude that there are 19 spots available and make their way to the area.

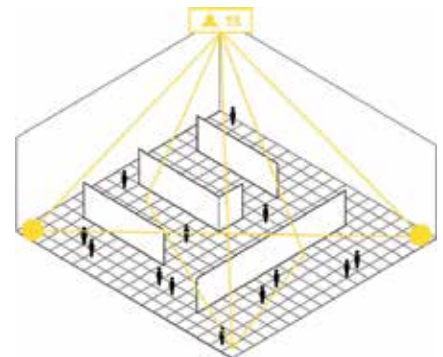
PRO TIP:

DON'T SETTLE FOR "PEOPLE COUNTING"

Most indoor location platforms focus on occupancy data – which basically means tracking how many people are in a space at any given time. This is fine as a baseline element, but to rely on people counting alone means an enormous amount of valuable intel is missed.

Occupancy metrics have been around for a while and, used alone, are insufficient to tell the real story of how a space is being used. These data points are not enough to build, manage and measure the hybrid workplace. Knowing how many people are in the office leaves out key questions: Who are they? When do they typically come? How often do they visit? Where do they go?

A strong platform grabs occupancy data, adds in density data, and then factors in intel about time on site, frequency on site, utilization of the site – and how all of this varies between and within each team or department.



Only now can a company get practical insights about desks, meeting rooms, lounges, lighting, schedules, and the full

real estate portfolio. And importantly, they can get these insights for different teams, which have different needs. Painting all employees with the same brush won't make for effective hybrid offices and, as a result, productive teams.

If there is one lesson inside this guide worth remembering, it is to not settle for people counting. Occupancy data is good – but nowhere near enough.

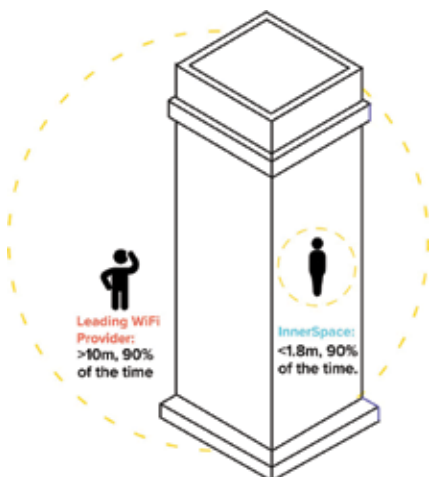
PRO TIP:

WHY IS WIFI THE BEST SOLUTION?

The quick answer is that WiFi is ubiquitous. Because these signals are entrenched in virtually every indoor space already, WiFi becomes the best case scenario for corporate offices to implement accurate, scalable indoor location tech solutions.

WiFi is the default mode of connectivity across the world, far outpacing cellular in Internet traffic. It can transform any building into a smart building.

For companies, the larger the real estate portfolio, the faster and more affordable solution WiFi sensors become. This equals more data at lower costs, because there needn't be as many sensors to install.



Most importantly, the insights are accurate. WiFi location data is unbiased, reflecting the true picture of what's happening in each office, floor, zone, or conference room. At InnerSpace, we see how accurate it really is, because our platform can pinpoint location to within six square feet – leaving no room for guesswork.

CAFES AND COMMON SPACES

The same level of data insights and efficiencies brought to meeting rooms, desks, etc. also applies to cafes and other large common spaces in an office or corporate campus.

Again here, indoor location technology cannot only detail how many people are using that particular space or amenity – but how they are doing so. Data such as visitor count, visit length and visit frequency can provide an easy, straightforward glimpse of the movement of visitors in common spaces.

Smart cafes and common spaces illustrate for company leaders how employees use them over time, exposing any troublesome bottlenecks, and identifying any high-traffic regions. For employees who must optimize every visit to the office, using their personalized dashboard to see how long the line at the cafeteria a few floors away is very useful information.

PRO TIP:

UNDERSTANDING DWELL TIME

Dwell time is a key metric in understanding how long employees remain in a space – and how that space is used. Because of this, it can be a valuable insight in promoting both



employee comfort levels and the efficient use of space.

The InnerSpace platform supports dwell analysis at the room, zone, neighborhood, floor and building levels.

Dwell analysis leverages both Occupancy Sensors and WiFi location intelligence, so this metric is available across the entire footprint of every building.

This is accomplished through our web-based analytics portal, InTELLO, which offers concise answers to key questions about how a space is used. In addition to dwell time, InTELLO provides insight into occupancy, visit counts, space utilization, visit frequency, new vs. returning people, density, team-based behaviours, meeting room usage, pathway analysis and visitor behaviours. It truly offers the most comprehensive overview available of how a space is being used.

By going beyond just metric presentation, InTELLO can offer unparalleled comparison analysis and smart recommendations based on the overall dataset, helping employers gain a deep understanding of usage comparison based

on capacity, peak utilization, and average utilization; the effectiveness of different spaces by type and time of day; insight into underutilized and overutilized spaces; and importantly, a deep understanding of team behaviors. Heatmaps are even available for a variety of supported metrics, with time-based playback.

CHECKLIST

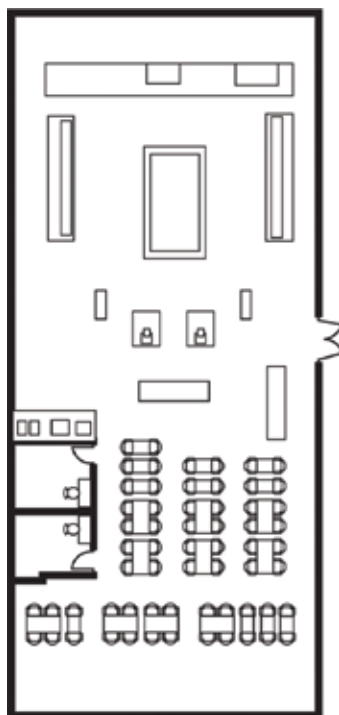
There is opportunity in every square foot.

In this guide we've demonstrated what's possible in transforming an office space to a more efficient, more functional, more purposeful hybrid working environment.

To build, manage, measure and adjust space, it's vital to find out how people actually use it. A hybrid strategy can be built any time in many ways, but when it comes to the physical office environment, companies need to ensure that they:

- ☐ Rationalize their current and future real estate portfolios
- ☐ Put flexibility at the forefront across the office – because things will evolve
- ☐ Go beyond people counting measures to answer questions like: 'who, when, how often, where' Do not skimp on the research – ensure solid metrics are informing decisions
- ☐ Make informed changes to the office layout to enhance productivity
- ☐ Build adaptable, sustainable solutions
- ☐ Consider the full office in the context of: "how can I make this best suitable for hybrid work by understanding the behaviors and preferences of our employees"
- ☐ Stay focused on the fact that different teams have different needs – including individuals within the same teams Build safety and physical distancing into the strategy
- ☐ Flag any areas that are underperforming or, the opposite, overly taxed
- ☐ Empower employees to make personal decisions on how they would prefer to work
- ☐ Build meeting room and desk reservation systems that respond in real time Consider whether idle contact tracing is a worthwhile solution to incorporate

Common areas yesterday....



CROWDED

Bottlenecks aplenty in most cafes of mid-to-large-scale companies, with no way for staff to know how long lineups are or if there are spaces to eat in advance.

INCONVENIENT LAYOUTS

Before there was data to drive decisions, spaces were designed and developed without insights into how people actually move in a space.

CLEANING SCHEDULES NOT OPTIMIZED

Because there is no way to know what areas were used most or the best times to deploy cleaning services, employers' typical directive is to clean common areas at night.

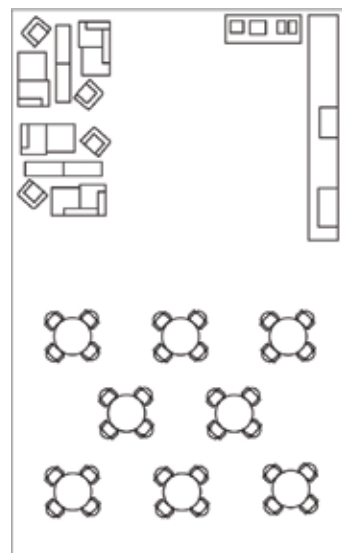
NO INSIGHT INTO OVERALL COSTS

In managing that cafeteria, it's unclear how best to staff the space or predict and manage how much food should be available at a given time.

Overall, it is important for companies to start small – but start somewhere. Several months should be allowed to get a true sense of how people are feeling in the new environment before a company invests in major structural changes.

Companies may find that cost-effective, small changes are all that is needed to realize an efficient hybrid working model –

Common areas now...



TAILORED TO WHAT PEOPLE WANT

Cafes and spaces equipped with indoor location data can be adjusted to best suit employee habits. Metrics can show how people spend in certain areas – and empower new decisions about the space an underused coffee bar lounge is taking up.

ENHANCED BY DIGITAL SIGNAGE

Help employees make decisions on cafe lineups by setting accurate expectations. Indoor location tech can feed digital signage to display wait times – helping them make decisions about their day.

KNOW HOW A ROOM IS USED

That same technology can show over time if a room is being used to its ability. Data shows the typical number of people per meeting, how it is most commonly configured, how the tech is being used, and other patterns of use that will help you tweak them for what your teams want most.

CLEANING AND COSTS ALIGNED WITH USAGE

With an understanding of usage, dwell time and repeat visitors, cleaning, staffing and resources can be more proactively and reactively planned – bringing precision in an era when sanitation is a prime concern.

A BETTER EMPLOYEE EXPERIENCE

Picture a dashboard that shows, in real-time, how many colleagues are in line, eating at the cafe, or the number of people inside any common space. Staff are empowered to make their own choices about when to eat, or break, collaborate, or socialize with data at the fingertips.

and with an indoor location platform outputting real-time data, it is now possible to evolve a space in lockstep with employees' changing needs. 📱



POUR UN

ESPACE DE TRAVAIL HYBRIDE

Un guide pour créer un bureau axé sur les données

Les bureaux d'aujourd'hui sont définis par une flexibilité maximale. À l'intérieur des couloirs, des pièces, des étages, etc., il est temps de penser de manière holistique à ce dont une entreprise - et ses nombreuses équipes différentes - a besoin dans l'empreinte du bureau.

Ce guide propose une visite rapide d'un bureau d'entreprise typique et explique comment les données issues de la technologie de localisation intérieure peuvent aider à construire, gérer et mesurer un espace de travail efficace.

Nous répondrons aux cinq principales questions à prendre en compte dès maintenant, notamment :

1. Comment une entreprise peut-elle se développer au sein de son portefeuille immobilier existant?
2. Comment un espace de bureau existant peut-il en fait servir à davantage de personnes?
3. Comment les entreprises peuvent-elles planifier les 5 à 10 prochaines années?

4. Comment une entreprise peut-elle avoir l'impact le plus important et le plus rentable sur ses lieux de travail
5. Comment l'immobilier peut-il servir au mieux l'expérience des employés, en aidant les équipes à être productives, qu'elles travaillent ensemble ou séparément?

IL EST ESSENTIEL DE COMPRENDRE COMMENT LES GENS UTILISENT UN ESPACE

La bonne nouvelle est que l'infrastructure permettant d'élaborer des stratégies d'efficacité et de favoriser la croissance est déjà disponible grâce à la technologie de localisation intérieure alimentée par le WiFi.

Des informations telles que la fréquence des visites, les nouveaux visiteurs et ceux qui reviennent, ainsi que les niveaux d'interactivité entre les employés, fournissent une riche tapisserie pour concevoir le bureau, affecter les ressources, informer les politiques et, si nécessaire, rationaliser le portefeuille global.

Découvrez ce qui est possible dès maintenant pour des pièces et des éléments spécifiques d'un bureau d'entreprise typique ou d'un grand campus équipé de la technologie de localisation intérieure. À chaque étape, nous soulignons certains des points sensibles qui minent les environnements de travail typiques, puis nous réimaginons l'espace comme un espace équipé de la plateforme InnerSpace.

Que les données ouvrent la voie...

Ce rapport a été compilé par InnerSpace, avec la contribution de Mark Lang, HR & Flex Work Strategist; David Cairns, CRE; Alan Nicholas, Vada Digital; et Martin Hofmann, Overseas Strategies. InnerSpace aide les entreprises à créer de manière proactive des espaces de travail hybrides qui favorisent la productivité et la collaboration. En fournissant des données de localisation intérieure basées sur le WiFi, la société donne aux clients un aperçu de la façon dont les gens utilisent leur espace. Pour en savoir plus sur InnerSpace, visitez innerspace.io

SALLES DE RÉUNION

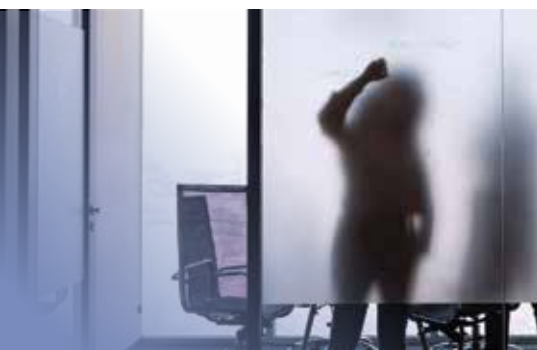
Dans les bureaux hybrides, l'espace collaboratif sera le but ultime. **La collaboration, en fait, sera la raison principale pour laquelle les employés viennent au bureau.** La vidéoconférence ne remplace pas la collaboration en face à face, le développement d'un esprit de corps et les interactions organiques.

Si les bureaux sont un moteur de collaboration capables de se transformer en centres de travail en commun, il y a une caractéristique commune à cibler dans une transition hybride.

Les espaces de réunion, depuis les petits bureaux de réunion jusqu'aux grandes salles de conseil, doivent évoluer pour favoriser la collaboration, la socialisation et la créativité. Les réaménagements devront tenir compte de la polyvalence, sachant qu'il faudra prévoir suffisamment d'emplacements pour les rencontres individuelles, les réunions d'équipe, les réunions de groupe, les réunions virtuelles et toute forme de collaboration propre à l'entreprise.

CONSEIL DE PRO : CINQ CARACTÉRISTIQUES D'UNE SOLIDE PLATEFORME DE LOCALISATION INTÉRIEURE

Dans ce guide, nous montrons comment les plates-formes de localisation intérieure peuvent être utilisées pour envisager, construire, mesurer et gérer n'importe quel espace de travail. Cependant, toutes les plateformes ne sont pas égales.



Parfois, il faut choisir entre des plateformes capables de s'adapter rapidement mais avec une précision limitée et d'autres qui exigent qu'un bureau soit couvert de capteurs pour atteindre la précision jugée nécessaire. Les premières ne sont pas fiables, car on ne peut pas se fier aux données. Dans le second cas, les coûts de mise en œuvre et de gestion sont considérables.

L'essentiel est de rechercher une plateforme qui soit simple à mettre en œuvre, qui reste évolutive et qui apporte des informations nouvelles, précieuses et capables de montrer la voie à suivre. Voici un bref survol des éléments spécifiques à rechercher sur ce marché émergent de la technologie de localisation intérieure :

Toujours en marche, toujours exacte : La barre la plus basse ici est l'exactitude. Pour qu'il en soit ainsi, la plateforme doit être hautement prévisible et cohérente - idéalement, toujours en marche, connectée à l'infrastructure et disponible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Cela permet d'abolir le doute, d'éliminer les lacunes et de fournir un ensemble de données complet.

Évolutive sans se ruiner : La technologie doit être capable d'évoluer. La voie de la croissance consiste à exploiter les infrastructures existantes - comme les réseaux WiFi - que ces plateformes peuvent utiliser pour mesurer les schémas de déplacement. Il n'est pas nécessaire d'acheter et d'installer une flotte de balises alimentées par batterie ou de capteurs de bureau dans un lieu de travail.

Passive : La clé pour saisir des données de haute qualité qui génèrent des informations importantes est de ne pas avoir à compter sur les gens pour télécharger et utiliser une application.

Anonyme : La confidentialité des données est essentielle. Un fournisseur doit être conforme à la norme GDPR et ne stocker aucune information permettant d'identifier des personnes.

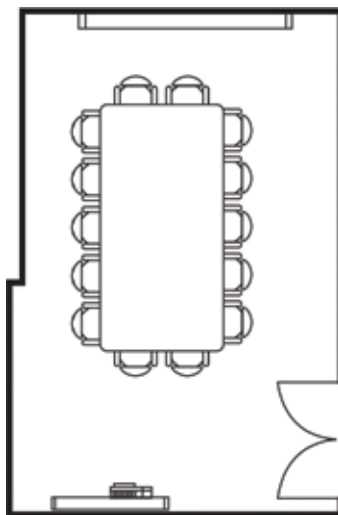
Accessible au pied levé : Les données de localisation intérieure doivent être disponibles sur les plateformes web et mobiles. Ainsi, l'histoire qu'elles racontent est utile, concerté et toujours accessible à tous dans l'entreprise.

Il existe une caractéristique supplémentaire et impérative, à savoir qu'il ne faut pas se contenter de « compter les personnes ». C'est une notion que nous l'explorerons plus en détail après avoir visité les bureaux d'un espace de travail hybride...

AIRES DES POSTES DE TRAVAIL

Les bureaux hybrides exigent que la majorité de l'espace, jusqu'à 75 %, ne soit

Salles de réunion d'hier...



INFLEXIBLES

Difficile à réorganiser en raison des choix de mobilier. Les employés aménagent les salles à leur guise, ce qui crée du désordre et modifie l'objectif de la salle.

INEFFICACES

Les salles ne correspondent pas aux besoins des équipes en évolution. L'espace de réunion n'est pas réparti de manière égale entre les équipes et n'est pas équipé de manière égale en fonction du lieu.

USAGE INCOHÉRENT

Trop occupées certains jours et inutilisées d'autres jours.

INCERTAINES

Les systèmes de réservation à l'avance ne permettent pas de comprendre clairement les réservations de salles, ce qui crée une confusion lorsque les réunions se produisent spontanément ou sont annulées à la dernière minute.

À TECHNOLOGIE LIMITÉE

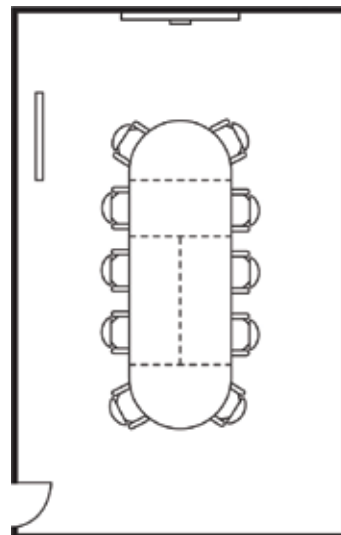
Toutes les salles ne sont pas équipées de la même façon avec des technologies avancées; la téléconférence est un nouveau concept que tout le monde ne comprend pas; un soutien technique est souvent nécessaire pour aider les réunions à se dérouler sans problème pour les participants sur place et ceux qui participent à distance.

pas dédiée. Les entreprises doivent abandonner les ratios d'un poste de travail par employé qui consomment beaucoup d'espace.

Les postes de travail sont l'endroit idéal pour apporter des changements mineurs, rentables et évidents en faveur d'un modèle hybride. Si 70 % du personnel d'une entreprise ne revient pas plus de trois jours par semaine, une vaste stratégie de postes dédiés n'est plus nécessaire.

Les postes de travail assignés cèdent de plus en plus la place à des postes hôtes disposés par voisinages. Ces stratégies

Salles de réunion d'aujourd'hui ...



POLYVALENTES

Les salles hautement adaptables, équipées de meubles et de murs mobiles, peuvent s'adapter physiquement pour répondre à différents besoins. Elles peuvent être configurées pour différentes dispositions des sièges (conférence/classe/roundes/etc.) - avant ou même pendant une réunion.

RÉSERVATION INTELLIGENTE

La technologie de localisation intérieure peut détecter une salle vide ou une réunion annulée et remettre cette salle dans le système après 10 minutes si personne ne se présente. L'automatisation de la réservation et de la libération en temps réel garantit une utilisation optimale.

SAVOIR QUI L'UTILISE

Qui utilise le plus les salles? Pouvoir mesurer les nouveaux participants et ceux qui reviennent, la durée des réunions de certaines équipes et la disposition qu'elles préfèrent. Découvrir si une équipe a intérêt à disposer d'une salle dédiée, aménagée d'une manière particulière.

SAVOIR COMMENT UNE SALLE EST UTILISÉE

Cette même technologie peut montrer au fil du temps si une salle est utilisée de manière optimale. Les données indiquent le nombre typique de personnes par réunion, la configuration la plus courante, l'utilisation de la technologie, etc. Les données indiquent le nombre typique de personnes par réunion, la configuration la plus courante, la façon dont la technologie est utilisée et d'autres modèles d'utilisation qui vous aideront à les adapter à ce que vos équipes souhaitent le plus.

DÉPLOYER DES TECHNOLOGIES DE COLLABORATION

Ces salles peuvent désormais être conçues pour impliquer les travailleurs en personne et les travailleurs à distance de manière plus égale. Les gens sont familiarisés avec la technologie de réunion et la technologie est plus facile à utiliser. Pensez aux tableaux blancs interactifs numériques et aux caméras/microphones intelligents qui mettent en évidence les présentateurs, les suivent dans la salle et fournissent même une transcription en temps réel de ce qui est dit.

exigent également que les employés puissent trouver et réserver sans friction un poste de travail lorsqu'ils en ont besoin.

Les inconvénients des capteurs de siège et d'occupation pour la réservation de postes de travail

Les capteurs de siège (sur une chaise, sous un bureau), associés à un système de réservation numérique, sont une option que les entreprises peuvent déployer lorsqu'elles essaient un système de réservation de postes de travail. Si le capteur ne détecte pas de personne, le poste peut être réservé. Mais cette solution présente des inconvénients évidents, car il existe de nombreuses raisons pour lesquelles un employé peut ne pas se trouver assis à son bureau à un moment donné. Des données erronées peuvent nuire à la fois à l'expérience de l'employé et à l'intégrité du système de réservation.

Les capteurs d'occupation constituent une autre approche des systèmes de réservation de postes de travail. Ces capteurs en ligne de mire sont généralement placés au-dessus des bureaux ou des groupes de bureaux. Cependant, ce type de capteur présente également des inconvénients majeurs dont il faut être conscient. Par exemple, les employés peuvent réserver un bureau pour une demi-journée ou une journée entière, se réunir dans une salle de conférence à quelques reprises, assister à une réunion avec un client - et par conséquent, s'absenter pendant un certain temps, mais avoir besoin de revenir.

Un autre inconvénient est le nombre de capteurs nécessaires pour ce type d'approche. L'installation de capteurs de siège et/ou d'occupation dans un bureau peut être coûteuse et nécessite souvent une gestion en continu et le remplacement périodique des capteurs.

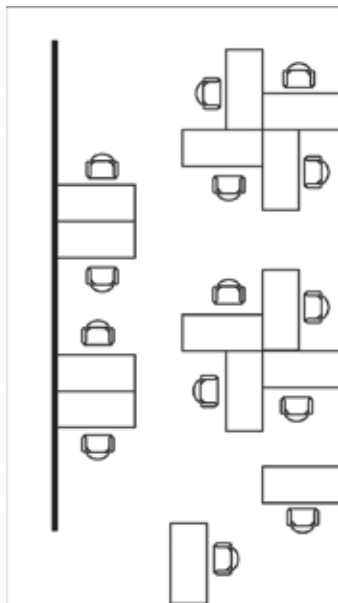
Réservations de postes de travail : édition 2.0

Si les capteurs de siège ou d'occupation ne sont pas la solution pour configurer un système de réservation de postes de travail, quelle est la solution? La réponse : La plateforme WiFi d'InnerSpace.

Contrairement à un système classique où un employé doit réserver un poste de travail spécifique à un étage spécifique dans une zone spécifique, en utilisant le WiFi et la plateforme InnerSpace, un employé peut simplement voir tous les sièges disponibles à un étage spécifique et choisir un poste de travail inoccupé pour travailler.

Par exemple, la plateforme InnerSpace peut identifier 11 personnes travaillant dans une zone particulière où il y a 30 postes de travail. Les employés peuvent donc conclure de manière fiable qu'il y a 19 places disponibles et se diriger vers cette zone.

Pupitres d'autrefois...



SIÈGES HIÉRARCHISÉS

La disposition des bureaux privilégie le statut plutôt que l'objectif. L'aménagement n'est pas adapté aux besoins d'équipes spécifiques. Les cadres sont assis avec d'autres cadres plutôt que près de leurs subordonnés directs.

UTILISATION INEFFECTIVE DE L'ESPACE

Les plans d'occupation des sièges ne tiennent pas compte de l'évolution des styles de travail ou des réalités d'un environnement de travail hybride, où les employés ont besoin de ressources différentes selon la manière et le moment où ils travaillent.

COLLABORATION ENTRAVÉE

La conception d'espaces collaboratifs n'en est qu'à ses débuts; les cloisons des cubes sont abaissées et des zones à concept ouvert sont introduites, les bureaux de direction et autres espaces inflexibles commencent seulement à être réaffectés.

DIFFICILE POUR LES VISITEURS DE TROUVER UNE PLACE

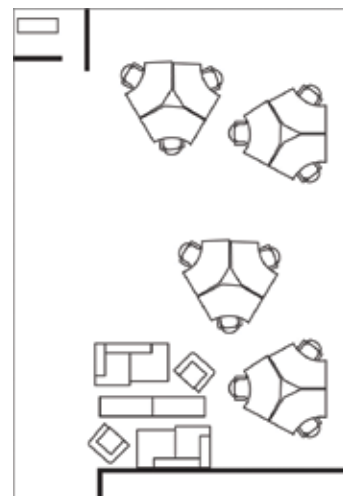
La répartition des sièges fait que chaque bureau semble occupé, même si un employé est absent. Les visiteurs sont obligés de réserver n'importe quelle salle de réunion disponible pour attendre entre deux réunions, ou bien ils sont placés de manière inappropriée - par exemple, ils peuvent facilement entendre ou voir des informations internes sensibles.

CONSEIL DE PRO :

NE VOUS CONTENTEZ PAS DE « COMPTER LES GENS »

La plupart des plateformes de localisation intérieure se concentrent sur les données d'occupation - ce qui signifie essentiellement le suivi du nombre de personnes présentes dans un espace à un moment donné. C'est un bon élément de base, mais si l'on se contente de compter les personnes, on passe à côté d'une quantité énorme d'informations utiles.

Pupitres d'aujourd'hui...



PAS DE SIÈGES DÉDIÉS

Les départements qui ont des styles de travail complémentaires peuvent être jumelés selon les besoins, tandis que les équipes qui sont le plus souvent hors du bureau peuvent être appariées avec des équipes qui sont généralement présentes trois à quatre jours par semaine.

COLLABORATION ACCRUE

Chaque département a ses propres caractéristiques, tout comme les employés qui le composent. Si les entreprises réaménagent leurs bureaux en tenant compte de ces caractéristiques personnalisées, elles peuvent saisir l'occasion de faire tenir plus d'employés dans le même espace, de promouvoir la collaboration et de ne rien sacrifier dans le processus.

ÉVALUATION ET AFFECTATION DES RESSOURCES

Utilisez la technologie de localisation intérieure pour savoir si les ressources de chaque équipe sont situées aux bons endroits, et ajustez-les à la volée en fonction de l'évolution des besoins des employés.

RESPONSABILISEZ LES EMPLOYÉS

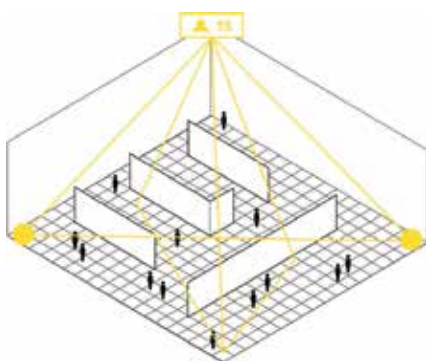
Lorsque vous vous rendez au bureau, il est très utile de pouvoir déterminer à l'avance où travailler, de prendre des décisions éclairées et de tirer le meilleur parti du temps passé au bureau, en face à face avec les collègues.

Les mesures d'occupation existent depuis un certain temps déjà et, utilisées seules, elles ne suffisent pas à donner une image réelle de l'utilisation d'un espace. Ces points de données ne sont pas suffisants pour construire, gérer et mesurer le lieu de travail hybride. Savoir combien de personnes sont présentes dans un bureau ne permet pas de répondre à des questions essentielles comme : Qui sont-elles? Quand viennent-ils généralement? À quelle fréquence viennent-elles? Où vont-elles?

Une plateforme solide s'empare des données d'occupation, y ajoute les données de densité, puis intègre des informations sur le temps passé sur place, la fréquence de

présence, l'utilisation du site – et comment tout cela varie entre et au sein de chaque équipe ou département.

C'est seulement maintenant qu'une entreprise peut obtenir des informations pratiques sur les bureaux, les salles de réunion, les salons, l'éclairage, les horaires et l'ensemble du portefeuille immobilier. Et surtout, elle peut obtenir ces informations pour différentes équipes, qui ont des besoins différents. Ce n'est pas en mettant tous les employés dans le même sac que l'on obtiendra des bureaux hybrides efficaces et, par conséquent, des équipes productives.



S'il y a une leçon à retenir de ce guide, c'est de ne pas se contenter de compter les personnes. Les données relatives à l'occupation sont bonnes, mais elles sont loin d'être suffisantes.

CONSEIL DE PRO :

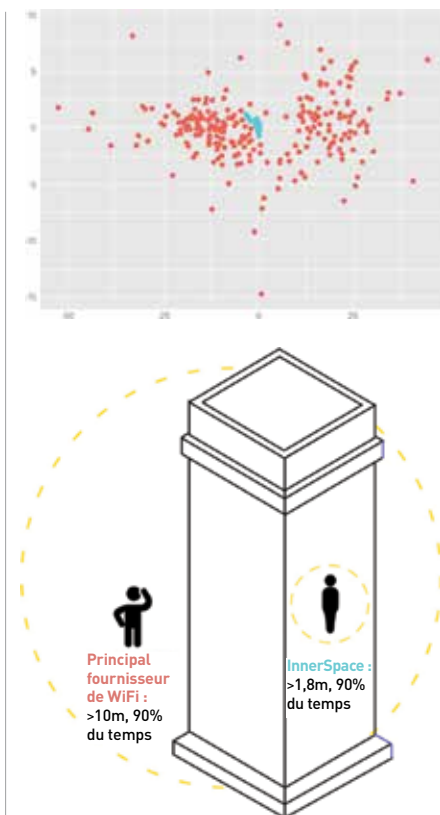
POURQUOI LE WIFI EST-IL LA MEILLEURE SOLUTION?

La réponse rapide est que le Wi-Fi est omniprésent. Comme ses signaux sont déjà présents dans pratiquement tous les espaces intérieurs, le Wi-Fi devient le meilleur scénario pour les bureaux d'entreprise qui souhaitent mettre en œuvre des solutions technologiques de localisation intérieure précises et évolutives.

Le Wi-Fi est le mode de connectivité par défaut dans le monde entier, dépassant de loin le cellulaire dans le trafic Internet. Il peut transformer n'importe quel bâtiment en un bâtiment intelligent.

Pour les entreprises, plus le portefeuille immobilier est important, plus les capteurs Wi-Fi deviennent une solution rapide et abordable. Cela signifie plus de données à moindre coût, car il n'est pas nécessaire d'installer autant de capteurs.

Plus important encore, les informations sont précises. Les données de localisation Wi-Fi sont impartiales et reflètent l'image réelle de ce qui se passe dans chaque bureau, étage, zone ou salle de conférence. Chez InnerSpace,



nous voyons à quel point ces données sont précises, car notre plateforme peut localiser l'emplacement à six pieds carrés près, ce qui ne laisse aucune place à l'approximation.

CAFÉS ET ESPACES COMMUNS

Le même niveau de connaissance des données et d'efficacité apporté aux salles de réunion, aux bureaux, etc., s'applique également aux cafés et autres grands espaces communs dans un bureau ou un campus d'entreprise.

Ici encore, la technologie de localisation intérieure ne permet pas seulement de savoir combien de personnes utilisent cet espace ou cet équipement particulier, mais aussi comment elles le font. Des données telles que le nombre de visiteurs, la durée et la fréquence des visites peuvent donner un aperçu simple et direct des mouvements des visiteurs dans les espaces communs.

Les cafés et les espaces communs intelligents montrent aux dirigeants de l'entreprise comment les employés les utilisent au fil du temps, ce qui permet de mettre en évidence les goulets d'étranglement et d'identifier les zones à fort trafic. Pour les employés qui doivent optimiser chaque visite au bureau, utiliser leur tableau de bord personnalisé pour voir la longueur de la file d'attente à la cafétéria située quelques étages plus loin est une information très utile.

CONSEIL DE PRO :

COMPRENDRE LE TEMPS DE SÉJOUR

Le temps de séjour est une mesure clé pour comprendre combien de temps les employés restent dans un espace – et comment cet espace est utilisé. C'est pourquoi il peut s'agir d'une information précieuse pour promouvoir à la fois le confort des employés et l'utilisation efficace de l'espace.

La plateforme InnerSpace prend en charge l'analyse du temps de séjour au niveau de la pièce, de la zone, du voisinage, de l'étage et du bâtiment.

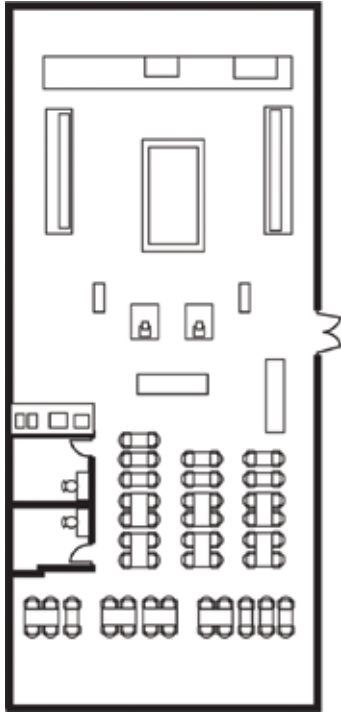
L'analyse du temps de séjour s'appuie à la fois sur les capteurs d'occupation et sur l'intelligence de localisation Wi-Fi, de sorte que cette mesure est disponible sur l'ensemble de l'empreinte de chaque bâtiment.

Cette analyse est réalisée par le biais de notre portail d'analyse en ligne, InTELLO, qui offre des réponses concises à des questions clés sur la façon dont un espace est utilisé. Outre le temps de séjour, InTELLO donne un aperçu de l'occupation, du nombre de visites, de l'utilisation de l'espace, de la fréquence des visites, des nouvelles personnes par rapport à celles qui reviennent, de la densité, des comportements en équipe, de l'utilisation des salles de réunion, de l'analyse des parcours et des comportements des visiteurs. Il offre véritablement l'aperçu le plus complet possible de la façon dont un espace est utilisé.

En allant au-delà d'un simple ensemble de mesures, InTELLO peut offrir une analyse comparative inégalée et des recommandations intelligentes basées sur l'ensemble des données, aidant ainsi les employeurs à acquérir une compréhension profonde de la comparaison de l'utilisation en fonction de la capacité, de l'utilisation de pointe et de l'utilisation moyenne; de l'efficacité des différents espaces par type et par moment de la journée; de la compréhension des espaces sous-utilisés et surutilisés; et surtout, d'une compréhension approfondie des comportements des



Espaces communs d'hier....



ENCOMBRÉS

Les goulots d'étranglement sont nombreux dans la plupart des cafés des moyennes et grandes entreprises, sans que le personnel puisse savoir à l'avance quelle est la longueur des files d'attente ou s'il y a des places pour manger.

AMÉNAGEMENTS PEU PRATIQUES

Avant que les données ne permettent de prendre des décisions, les espaces étaient conçus et développés sans que l'on sache comment les gens se déplacent réellement dans un espace.

CALENDRIERS DE NETTOYAGE NON OPTIMISÉS

Parce qu'il n'y a aucun moyen de savoir quelles sont les espaces les plus utilisés ou les meilleurs moments pour déployer les services de nettoyage, la directive typique des employeurs est de nettoyer les zones communes la nuit.

AUCUN APERÇU DES COÛTS GLOBAUX

La gestion de la cafétéria ne permet pas de déterminer la meilleure façon de doter l'espace en personnel ou de prévoir et de gérer la quantité de nourriture disponible à un moment donné.

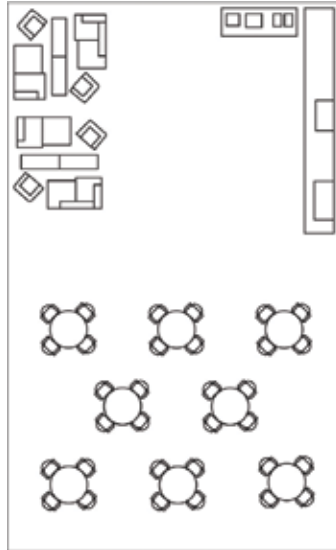
équipes. Des cartes thermiques sont même disponibles pour une variété de paramètres pris en charge, avec une lecture dans le temps.

LISTE DE CONTRÔLE

Chaque mètre carré recèle des opportunités.

Dans ce guide, nous avons démontré ce qu'il est possible de faire en transformant un espace de bureau en un environnement de travail hybride plus efficace, plus fonctionnel et plus utile.

Espaces communs d'aujourd'hui...



ADAPTÉS À CE QUE LES GENS VEULENT

Les cafés et les espaces équipés de données de localisation intérieure peuvent être ajustés pour s'adapter au mieux aux habitudes des employés. Les mesures peuvent montrer comment les gens passent dans certaines zones - et permettre de prendre de nouvelles décisions concernant l'espace occupé par un café-bar sous-utilisé.

AMÉLIORÉS PAR LA SIGNALISATION NUMÉRIQUE

Aident les employés à prendre des décisions sur les files d'attente dans les cafés en définissant des durées précises. La technologie de localisation intérieure peut alimenter la signalisation numérique pour afficher les temps d'attente - et aider les employés à prendre des décisions pour leur journée.

SAVOIR COMMENT UNE SALLE EST UTILISÉE

Cette même technologie peut montrer au fil du temps si une salle est utilisée de manière optimale. Les données indiquent le nombre typique de personnes par réunion, la configuration la plus courante, la façon dont la technologie est utilisée et d'autres modèles d'utilisation qui vous aideront à les adapter à ce que vos équipes souhaitent le plus.

NETTOYAGE ET COÛTS ALIGNÉS SUR L'UTILISATION

Grâce à la compréhension de l'utilisation, du temps de séjour et des visiteurs réguliers, le nettoyage, le personnel et les ressources peuvent être planifiés de manière plus proactive et réactive - ce qui apporte de la précision à une époque où l'hygiène est une préoccupation majeure.

UNE MEILLEURE EXPÉRIENCE POUR LES EMPLOYÉS

Imaginez un tableau de bord qui indique, en temps réel, combien de collègues font la queue, mangent à la cafétéria ou le nombre de personnes présentes dans un espace commun. Le personnel est habilité à faire ses propres choix quant au moment de manger, de faire une pause, de collaborer ou de socialiser grâce aux données à portée de la main.

Pour construire, gérer, mesurer et ajuster l'espace, il est essentiel de savoir comment les gens l'utilisent réellement. Une stratégie hybride peut être élaborée à tout moment et de nombreuses façons, mais lorsqu'il s'agit

de l'environnement de bureau physique, les entreprises doivent s'assurer qu'elles :

- ☐ Rationalisent leurs portefeuilles immobiliers actuels et futurs.
- ☐ Mettent la flexibilité au premier plan dans tous les bureaux, car les choses vont évoluer.
- ☐ Vont au-delà de compter les personnes pour répondre à : qui, quand, combien souvent, où.
- ☐ Investissent dans la recherche – s'assurent que des mesures solides étayent les décisions.
- ☐ Apportent des changements éclairés à l'aménagement du bureau pour améliorer la productivité.
- ☐ Mettent en place des solutions adaptables et durables
- ☐ Considèrent l'ensemble du bureau dans le contexte de : « comment puis-je faire en sorte qu'il soit le mieux adapté au travail hybride en comprenant les comportements et les préférences de nos employés? »
- ☐ Comprennent que chaque équipe a des besoins différents, y compris les individus d'une même équipe.
- ☐ Intègrent la sécurité et la distanciation physique dans la stratégie.
- ☐ Signalent les secteurs qui ne sont pas performants ou, au contraire, qui sont trop sollicités.
- ☐ Permettent aux employés de prendre des décisions personnelles sur la façon dont ils préfèrent travailler.
- ☐ Mettent en place des systèmes de réservation de salles de réunion et de bureau qui répondent en temps réel
- ☐ Se demandent si la recherche de contacts inactifs est une solution intéressante à intégrer

Dans l'ensemble, il est important pour les entreprises de commencer sur une petite échelle - mais de commencer quelque part. Avant d'investir dans des changements structurels majeurs, il convient de laisser passer plusieurs mois pour se faire une idée précise de la façon dont les gens se sentent dans le nouvel environnement.

Les entreprises peuvent s'apercevoir que de petits changements rentables suffisent à mettre en place un modèle de travail hybride efficace - et avec une plateforme de localisation intérieure fournissant des données en temps réel, il est désormais possible de faire évoluer un espace au rythme des besoins changeants des employés. ■

WHAT WILL 2022 BRING FOR COMMERCIAL REAL ESTATE?



BY BEN CROSBY, CCIM, ALC,
Managing Broker at National Land
Realty, one of the fastest growing
real estate land brokerage
companies in the US.



2021 WAS A TRANSITIONAL YEAR in which economies managed first to rebound from their decline in 2020, but then saw recoveries slow down with the emergence of the Delta-variant of the COVID-19 virus. For 2022, despite the emergence of yet more variants of concern such as Omicron, there are plenty of signs that we will see a continued economic recovery with many great opportunities for investors in (most) commercial real estate markets.

In this article, we take a look at how different sectors of the commercial real estate market are likely to fare in 2022.

Retail properties

Investors who are shopping for retail properties will find a market where some of the pent up demand has now been unleashed. Bars and restaurants are joining in the celebrations in a manner that is proportionate to the extent local measures pertaining to COVID-19 are still in place.

Office properties

The office property market is a high-risk market, but high risks come with high potential rewards for visionaries... We expect white-collar workers in most industries to find their way back to the office, maybe not full time, but at least working in hybrid models that occupy compact office spaces. While it is impossible to predict the future, in no scenario do we foresee much of a future for large commercial office parks. Finally, one segment of the office market that has not been impacted negatively by the pandemic at all are medical offices. Baby boomers getting older (they will all be at least 65 by 2030) is one important cause for the strong performance of this segment.

Hospitality sector

Hotels are seeing the same pattern of recovery as retail. Both have in common not only that they are highly dependent for survival on local COVID-19 policies, but also that they have plenty of highly leveraged businesses which will continue to struggle to survive through 2022. No small amount will fail, sadly enough.

Industrial sector

There is a lot of demand for industrial land, driven by a re-shoring of production that started before the pandemic, but has since accelerated with people realizing that the dependence on foreign goods from masks

to microchips and everything in between has made us vulnerable. Notwithstanding that, supply chain issues have impacted the industrial sector negatively in 2021. Even when production is put back on North American soil, many source materials are still needed from abroad.

Senior housing

Demand for senior housing is growing and governments and private players are rushing to cater to the needs of the elderly. The increased demand is driven by both demographic factors such as ageing populations and by domestic migration streams where the need for additional facilities is urgent. While this is a growing market, a shortage of skilled workers will put limits to the amount of growth that can be achieved in 2022.

On average, the commercial real estate market is showing healthy growth prospects for 2022. Retail, hospitality and the residential housing sectors, in particular, should deliver solid continued growth. There are some headwinds, however, which could still hamper growth for different commercial real estate sectors in a very significant way.

We already mentioned labour in the context of senior housing, but labour shortages also impact other verticals such as retail. Then there is inflation, which could (will) slow demand for some services and products if it is not kept in check. Supply chain issues will continue to rock the industrial market and retail especially. And let's not forget that consumer spending has been subsidized in large part by stimulus payments. Now that these have expired, the question is whether households will be able to replace those monies by regular employment income.

Bottom line

With plenty of opportunities on the horizon for 2022, investors will do well to keep their heads cool, put in their homework, and carefully weigh the upside and downside potential of their investments in all commercial real estate markets. Investors should also never put their eggs in one basket. This applied before the pandemic, of course, but some have forgotten the importance of this principle. Sufficiently diversifying portfolios should help to weather most storms. 📌

QU'APPORTERA 2022 À L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?



PAR BEN CROSBY,
CCIM, ALC,
courtier gestionnaire chez
National Land Realty, une
des sociétés de courtage
immobilier spécialisées
en achat de terrain qui
connaît l'essor le plus
rapide aux États-Unis.

L'ANNÉE 2021 EN A ÉTÉ UNE DE TRANSITION,

alors que les économies se sont d'abord efforcées de rebondir de leur déclin survenu en 2020 et qu'ensuite, elles ont vu les rétablissements ralentir avec l'émergence du variant Delta du virus de la COVID-19. Pour 2022, malgré l'émergence d'autres variants préoccupants comme Omicron, beaucoup de signes indiquent que nous verrons la reprise économique se poursuivre, avec une foule d'excellentes opportunités pour les investisseurs dans la plupart des marchés immobiliers commerciaux.

Dans cet article, nous examinons comment différents secteurs du marché immobilier commercial s'en sortiront probablement en 2022.

Propriétés de vente au détail

Les investisseurs qui magasinent pour acheter des propriétés de vente au détail trouveront un marché où une partie de la demande contenue s'est déchaînée. Les bars et les restaurants se joignent aux célébrations d'une manière qui est proportionnelle aux mesures locales encore en vigueur contre la COVID-19.

Propriétés à bureaux

Le marché des propriétés à bureaux est à haut risque, mais les grands risques s'accompagnent de récompenses potentielles pour les visionnaires... Nous prévoyons que les cols blancs dans la majorité des industries reprendront le chemin du bureau, peut-être pas à temps plein, mais au moins ils travailleront dans des modèles hybrides occupant des espaces de bureau réduits.

Même s'il est impossible de prédire l'avenir, nous ne prévoyons pas de scénario futur contenant de grands parcs à bureaux commerciaux. Enfin, un segment du marché des bureaux qui n'a pas été affecté par la pandémie est celui des bureaux médicaux. Les enfants de l'après-guerre vieillissants (ils auront tous au moins 65 ans en 2030) sont une cause importante de la robuste performance de ce segment.

Industrie de l'accueil

Les hôtels connaissent le même genre de rétablissement que les magasins. Les deux ont en commun non seulement qu'ils sont très dépendants des politiques locales sur la COVID-19 pour leur survie, mais aussi qu'ils ont beaucoup d'entreprises à fort levier financier qui continueront à se démener pour rester à flot en 2022. C'est triste à dire, mais ce n'est pas un petit nombre d'entre eux qui couleront.

Secteur industriel

Il y a une forte demande pour des terrains industriels, entraînée par le rapatriement de la production qui a commencé avant la pandémie, mais qui s'est depuis accéléré, alors que les gens ont compris que la dépendance aux marchandises étrangères comme les masques, les circuits intégrés et tant d'autres choses nous a rendus vulnérables. Malgré cela, des problèmes dans la chaîne d'approvisionnement ont affecté le secteur industriel en 2021. Même quand on ramène la production en sol nord-américain, il faut se procurer plusieurs matériaux bruts à l'étranger.

Logement des aînés

La demande de logements pour les aînés est en croissance et les gouvernements ainsi que les intervenants privés se pressent pour répondre aux besoins des personnes âgées. La demande accrue est causée tant par des facteurs démographiques comme les populations vieillissantes que par les flux de migration domestiques où le besoin d'autres établissements est urgent. Alors que c'est un marché à la hausse, une pénurie de travailleurs spécialisés limitera la croissance pouvant être réalisée en 2022.

Dans l'ensemble, le marché immobilier commercial montre de bonnes perspectives de croissance en 2022. Les secteurs du détail, de l'accueil et du logement résidentiel, en particulier, devraient connaître une croissance forte et constante. Cependant, des vents contraires pourraient toujours freiner considérablement la croissance de divers secteurs immobiliers commerciaux.

Nous avons déjà mentionné la main-d'œuvre dans le contexte du logement des aînés, mais les pénuries de main-d'œuvre touchent également des verticaux comme le commerce de détail. Puis, il y a l'inflation, qui pourrait ralentir (qui ralentira) la demande de certains produits et services si l'on ne parvient pas à la contrôler. Les problèmes dans la chaîne d'approvisionnement continueront de secouer le marché industriel et le marché du détail en particulier. De plus, n'oublions pas que les dépenses de consommation ont été subventionnées en grande partie par les paiements de relance. Maintenant que ceux-ci ont pris fin, la question est de savoir si les ménages seront en mesure de remplacer ces sommes d'argent par des revenus d'emploi réguliers.

Ce qu'il faut retenir

Avec les nombreuses opportunités se profilant à l'horizon pour 2022, les investisseurs devront garder la tête froide, faire leurs devoirs et soulever soigneusement le potentiel positif et négatif de leurs investissements dans tous les marchés immobiliers commerciaux. En outre, les investisseurs ne devraient jamais mettre tous leurs œufs dans le même panier. Cela s'appliquait avant la pandémie, bien sûr, mais certains ont oublié l'importance de ce principe. En diversifiant suffisamment leur portefeuille, ils devraient être capables d'affronter la plupart des tempêtes. 📌



Women in appraising II



Within the membership of the Appraisal Institute of Canada (AIC), we are fortunate to have a growing number of female AACIs, CRAs and Candidates who are making significant contributions to the real estate appraisal profession in Canada. With this second installment of 'Women in appraising' (See Volume 65, Book 1, 2021), we are proud to present two amazing appraisers who are meeting the challenges of our profession and establishing very successful careers.



*“Diversity: in the network you build,
the information and data you explore,
and the type of work you pursue.”*

Heather Payne (AACI, P. App)

Vice President, Seniors Housing & Healthcare | Cushman & Wakefield

What would you say has contributed significantly to your career success?

In my personal experience, I have found that it is essential to build a strong network as there are opportunities to learn from everyone, regardless of their expertise. While those in the appraisal field have the most comparable experience and skill set, it is incredibly valuable to expand your network to include those who are active in all facets of real estate, including those in finance, planning and municipal roles.

We rely heavily on market intelligence to ensure we are capturing the nuances of an asset class and a market. Having such a broad network enables a proper understanding of market fundamentals, which has been an essential basis for every assignment I take on.

It is incredibly valuable to expand your network to include those who are active in all facets of real estate, including those in finance, planning and municipal roles.

Did you have any mentors when you started your career and how did that benefit you?

I benefitted from a number of exceptional mentors and role models throughout my career, but I can say that one of the most influential people early in my career was a female mentor.

She had extensive work and leadership experience prior to becoming an appraiser and truly lead by example. She demonstrated on a daily basis that, with the proper due diligence, there was no assignment that could not be handled. Working closely with her instilled in me the belief that it was possible to become a leader in our industry with strong research, market knowledge and hard work.

The ability of designated appraisers to offer a range of services including, but not limited to, appraisals is one aspect that should be taken into consideration by anyone looking to advance their careers.

Can you elaborate on your career experience?

I started with an appraisal firm immediately after completing my undergraduate degree. This was a boutique appraisal and consulting firm which excelled in offering a range of services, including litigation support. Given the diversity of the practice, I was able to be involved in appraisal and consulting assignments which varied in asset type, market area and purpose.

Having a wide range of experience has proven to be extremely valuable in the formation of my career. As developments across all markets evolve to include a range of uses, this breadth of knowledge on all assets has been incredibly beneficial. Further, this range of experience also provided the opportunity to explore my interests, which ultimately lead to focusing exclusively in seniors housing, and demonstrated that our industry is not restricted solely to appraisal assignments.

What is your educational background?

My undergraduate degree was in Urban Development at Western University, followed by a post-graduate diploma in Urban Land Economics (DULE) with the UBC Sauder School of Business. The Urban Development program was designed to focus on the business and market fundamentals of real estate and, as such, covered a wide range of topics. This education was complemented with the DULE, which similarly focused on the business of real estate. These programs were exceptionally beneficial as they covered the core fundamentals that appraisers and consultants utilize on a daily basis.

What advice do you have for young appraisers, in general, and female appraisers, in particular, looking to advance in their careers?

My advice to anyone would be to look deeper into the field, as our profession is much broader than exclusively appraisals.

Having such a broad network enables a proper understanding of market fundamentals, which has been an essential basis for every assignment I take on.

There are many consulting and due diligence assignments which are best provided by designated appraisers, as we have the market experience, education requirements and regulatory framework to provide superior services for our clients.

The ability of designated appraisers to offer a range of services including, but not limited to, appraisals is one aspect

that should be taken into consideration by anyone looking to advance their careers.

What are your thoughts on the representation of women in the appraisal field?

I have worked at three firms in my career to date and all have been supportive environments for the advancement of women in our field. This has been most evident in the ongoing expansion of the valuation team at Cushman & Wakefield, as approximately 50% of the new hires in the past seven years have been women. Being part of the seniors housing is also a supportive environment, as this industry benefits from strong female leadership in a variety of roles.

The makeup in the real estate industry continues to evolve with greater overall representation, which benefits everyone.



“You should never give up your dreams or ambitions, but you should always be prepared.”

Sophia Campbell (AACI, P. App)

Senior Real Estate Appraiser | Canada Revenue Agency

What would you say has contributed significantly to your career success?

The two things I would identify as being integral to my career success are having a solid educational background and having good mentorship throughout my career.

After graduating from university, I got my first full-time job at a brokerage-appraisal firm, mainly thanks to my internship during university. I was always a fast learner and willing to work hard and take whatever tasks were assigned to me, small or big. Having the education and, most importantly, the willingness to grow at every stage was key to my success. Finding good mentors, to an extent, is dependent on having the willingness to do the work

and quickly pick up new skills and ideas. I would advise all new appraisers to have the drive and be willing to show up and do good work. People appreciate someone who is reliable and is willing to go the extra mile.

Why did you choose real estate appraisal as a profession?

My original plan was to be a criminal defence lawyer. After spending a day with a family friend who was a criminal defence lawyer, I realized that law school was not for me. I majored in Geography at Ryerson University and, in my third year, I had to do an internship as part of my degree requirement. My internship happened to be at a large brokerage and I got a job in their appraisal practice. As I spent my term and got an extension to stay longer, I learned more about the practice of appraisal and I liked the independence and flexibility it offered.

What is your educational background?

My degree in Geography featured courses involving location, land uses and planning, which are fundamental to real estate

I would advise all new appraisers to have the drive and be willing to show up and do good work.

The key to being successful in any setting is being able to form strong relationships that are based on mutual respect.

appraisal. I also have my AACI designation, Senior Right of Way designation (SR/WA – the designations pertains to right of way/expropriation related work), and a real estate broker license. In addition, I am a Candidate Member with the Appraisal Institute (US) working towards my MAI designation (Member, Appraisal Institute). I never want to stop learning or progressing further; there is always something new to learn in our profession.

Did you have any mentors when you started your career and how did that benefit you?

I had many wonderful mentors in my life, either as direct supervisors or colleagues. It is very important to surround yourself with people who are passionate about the real estate profession, but also passionate about passing along their knowledge. Having those mentors, colleagues or supervisors helps you grow as a professional and as a person. In my opinion, the key to being successful in any setting is being able to form strong relationships that are based on mutual respect. Having a mentor that you can trust and respect, but also aspire to be like, is a rare find. I was lucky to have many of them throughout my career.

We put a lot of pressure on ourselves as women to be good mothers, wives and partners and to be at the top of our careers, but it can take a physical and mental toll.

Did you face any roadblocks or obstacles unique to women that you had to overcome?

The challenge I think many women will face when wanting to advance further in their careers will be balancing it with motherhood. Being a mother in a leadership position requires sacrifices. You have to meet the demands of a job, but also a young family. Motherhood, children and family obligations will shift your priorities and things do not always go as planned. I had to balance the challenges of motherhood with those of a successful and demanding career. With my third child and losing my mother's help due to illness, I realized that I could not give 100% to both roles, especially being at the top of my field, which needed a great level of commitment. Making the difficult decision to step back gave me the balance I needed to be a mother to young kids, while still maintaining a career at a slower pace.

As a woman, I had to recognize that this was challenging (not impossible or insurmountable), but I needed to be prepared for this. Some women can manage this easier than others, with the

appropriate support structures, however, it does require planning and forethought.

Do these roadblocks or obstacles still exist?

Many of these challenges are changing now because workplaces offer greater flexibility, especially with work from home and flexible scheduling options.

We put a lot of pressure on ourselves as women to be good mothers, wives and partners and to be at the top of our careers, but it can take a physical and mental toll. This is why I think female mentorship is so important for young and upcoming appraisers. Someone who has experienced motherhood within this profession is in a better position to guide and better prepare the younger generation of appraisers. You should never give up your dreams or ambitions, but you should always be prepared if motherhood is what you want. I understand not all women want motherhood and that some, unfortunately, cannot have it, so this is simply my own experience and how I see it changing for the better.

Overall, the workforce is realizing that if they want women involved, they have to give greater flexibility. Younger women in the profession will hopefully have fewer challenges and obstacles because workplaces are much more understanding of the dynamics that are at play for working mothers. ■



HELP US EDUCATE THE FUTURE OF THE APPRAISAL INDUSTRY

BECOME A MENTOR WITH NAS

Nationwide Appraisal Services (NAS) is looking for experienced appraisers to onboard, train and develop the next generation of appraisers.

Compensation is provided for participating mentors. Join us in creating interest and excitement in our industry!

GET MORE INFORMATION TODAY:

AppraiserMentorship@NationwideAppraisals.com



Les femmes dans l'évaluation II



Parmi les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), nous avons la chance de compter un nombre croissant de femmes AACI, CRA et stagiaires qui apportent une contribution importante à la profession d'évaluateur immobilier au Canada. Dans le cadre de ce deuxième volet de « Les femmes dans l'évaluation » (voir le volume 65, tome 1, 2021), nous sommes fiers de présenter deux évaluatrices extraordinaires qui relèvent les défis de notre profession et mènent des carrières pleines de succès.



« Recherchez la diversité : dans le réseau que vous construisez, les informations et les données que vous explorez, et le type de travail que vous poursuivez. »

Heather Payne (AACI, P. App)

Vice-présidente, Logement pour personnes âgées et soins de santé | Cushman & Wakefield

Selon vous, qu'est-ce qui a contribué de manière significative à votre réussite professionnelle?

D'après mon expérience personnelle, j'ai constaté qu'il est essentiel de construire un réseau solide, car il est possible d'apprendre de chacun, quelle que soit notre expertise. Bien que les personnes qui travaillent dans le domaine de l'évaluation aient l'expérience et l'ensemble de compétences les plus comparables, il est incroyablement précieux d'élargir votre réseau pour inclure celles qui sont actives dans toutes les facettes de l'immobilier, y compris celles qui jouent un rôle dans la finance, la planification et les municipalités.

Nous nous appuyons fortement sur les informations du marché pour nous assurer que nous saisissons les nuances d'une classe d'actifs et d'un marché. Disposer d'un réseau très large permet de bien comprendre les éléments fondamentaux du marché, ce qui constitue une base essentielle pour chaque contrat de service que j'entreprends.

Avez-vous eu des mentors lorsque vous avez commencé votre carrière et comment cela vous a-t-il profité?

J'ai bénéficié d'un certain nombre de mentors et de modèles exceptionnels tout au long de ma carrière, mais je peux dire que l'une des personnes les plus influentes au début de ma carrière était une femme mentor.

Elle avait acquis une grande expérience du travail et du leadership avant de devenir évaluatrice et a vraiment montré l'exemple. Elle démontrait quotidiennement qu'avec la diligence requise, aucun contrat de service ne pouvait être refusé. Travailler en étroite collaboration avec elle m'a inculqué la conviction qu'il m'était possible de devenir une dirigeante dans notre secteur en m'appuyant sur de solides recherches, une bonne connaissance du marché et un travail acharné.

Il est incroyablement précieux d'élargir votre réseau pour inclure celles qui sont actives dans toutes les facettes de l'immobilier, y compris celles qui jouent un rôle dans la finance, la planification et les municipalités.

Parlez-nous de votre expérience professionnelle?

J'ai commencé dans une société d'évaluation immédiatement après avoir obtenu mon diplôme de premier cycle. Il s'agissait d'un cabinet d'évaluation et de consultation de type boutique qui excellait dans l'offre d'une gamme de services, y compris le soutien aux litiges. Étant donné la diversité du cabinet, j'ai pu participer à des contrats de service d'évaluation et de consultation qui variaient en termes de type d'actif, de zone de marché et d'objectif.

La capacité des évaluateurs désignés à offrir une gamme de services, y compris, mais sans s'y limiter, les évaluations, est un aspect qui devrait être pris en considération par quiconque cherche à faire progresser sa carrière

Le fait de disposer d'un large éventail d'expériences s'est avéré extrêmement précieux dans la formation de ma carrière. Comme les développements sur tous les marchés évoluent pour inclure une gamme d'utilisations, cette envergure de connaissances sur tous les actifs a été incroyablement bénéfique. De plus, cet éventail d'expériences m'a aussi donné l'occasion d'explorer mes intérêts, ce qui m'a finalement conduit à me concentrer exclusivement sur les logements pour personnes âgées, et a démontré que notre industrie ne se limite pas uniquement aux contrats de service d'évaluation.

Quel est votre cheminement éducatif?

J'ai obtenu un diplôme de premier cycle en aménagement urbain à l'Université Western, suivi d'un diplôme d'études supérieures en économie foncière urbaine (DULE) à la Sauder School of Business de l'UBC. Le programme d'aménagement urbain était conçu pour mettre l'accent sur les principes fondamentaux du commerce et du marché de l'immobilier et, à ce titre, il couvrait un large éventail de sujets. Cette formation a été complétée par le DULE, qui se concentrait de la même manière sur les affaires de l'immobilier. Ces programmes ont été exceptionnellement

Disposer d'un réseau très large permet de bien comprendre les éléments fondamentaux du marché, ce qui constitue une base essentielle pour chaque contrat de service que j'entreprends.

bénéfiques car ils couvraient les principes fondamentaux que les évaluateurs et les consultants utilisent au quotidien.

Quels conseils avez-vous à donner aux jeunes évaluateurs, en général, et aux évaluatrices, en particulier, qui cherchent à progresser dans leur carrière?

Le conseil que je donnerais à tout le monde serait d'approfondir leurs connaissances dans le domaine, car notre profession est beaucoup plus large que l'évaluation exclusive. Il existe de nombreux contrats de service de consultation et de diligence raisonnable qui sont mieux assurés par des évaluateurs désignés,

car nous avons l'expérience du marché, les exigences en matière de formation et le cadre réglementaire pour fournir des services de qualité supérieure à nos clients.

La capacité des évaluateurs désignés à offrir une gamme de services, y compris, mais sans s'y limiter, les évaluations, est un aspect qui devrait être pris en considération par quiconque cherche à faire progresser sa carrière.

Que pensez-vous de la représentation des femmes dans le domaine de l'évaluation?

Jusqu'à présent dans ma carrière, j'ai travaillé dans trois entreprises et toutes ont été des environnements favorables à l'avancement des femmes dans notre domaine. Cela a été particulièrement évident dans l'expansion continue de l'équipe d'évaluation chez Cushman & Wakefield, puisqu'environ 50 % des nouvelles recrues au cours des sept dernières années étaient des femmes. Faire partie du secteur du logement pour personnes âgées est également un environnement favorable, car cette industrie bénéficie d'un leadership féminin fort dans une variété de rôles.

La composition de l'industrie immobilière continue d'évoluer avec une plus grande représentation globale, ce qui profite à tous.



« Vous ne devriez jamais renoncer à vos rêves ou à vos ambitions, mais vous devriez toujours être prête. »

Sophia Campbell (AACI, P. App)

Évaluatrice principale en biens immobiliers | Agence du revenu du Canada

D'après vous, qu'est-ce qui a contribué de manière significative à votre réussite professionnelle?

Les deux choses que j'identifierais comme faisant partie intégrante de ma réussite professionnelle sont le fait d'avoir une solide formation académique et d'avoir eu un bon mentorat tout au long de ma carrière.

Je conseillerais à tous les nouvelles évaluatrices de faire preuve de dynamisme et d'être prêtes à se présenter et à faire du bon travail.

Après avoir obtenu mon diplôme universitaire, j'ai décroché mon premier emploi à temps plein dans une société de courtage et d'évaluation, principalement grâce au stage que j'y avais effectué pendant mes études. J'ai toujours eu une capacité d'apprendre rapidement et j'étais prête à travailler dur et à accepter toutes les tâches qui m'étaient confiées, petites ou grandes. Avoir la formation et, surtout, la volonté de progresser à chaque étape a été la clé de ma réussite. Trouver de bons mentors, dans une certaine mesure, dépend de la volonté de faire le travail et d'acquiescer rapidement de nouvelles compétences et idées. Je conseillerais à tous les nouvelles évaluatrices de faire preuve de dynamisme et d'être prêtes à se présenter et à faire du bon travail. Les gens apprécient quelqu'un qui est fiable et qui est prêt à faire un effort supplémentaire.

Pourquoi avez-vous choisi l'évaluation immobilière comme profession?

À l'origine, j'avais prévu de devenir avocate de la défense au pénal. Après avoir passé une journée avec un ami de la famille qui exerçait cette profession, j'ai réalisé que la faculté de droit n'était pas pour moi. J'ai fait une spécialisation en géographie à l'Université Ryerson et, au cours de ma troisième année, j'ai dû faire un stage dans le cadre des exigences de mon diplôme. Il se trouve que mon stage se déroulait dans une grande maison de courtage et j'ai obtenu un emploi dans leur service d'évaluation. À mesure que je passais mon stage et que j'obtenais une prolongation pour rester plus longtemps, j'en apprenais davantage sur la pratique de l'évaluation et j'aimais l'indépendance et la flexibilité qu'elle offrait.

La clé de la réussite dans n'importe quel domaine est de pouvoir nouer des relations solides, fondées sur le respect mutuel.

Quel est votre parcours éducatif?

Mon diplôme en géographie comportait des cours sur la localisation, l'utilisation des terres et la planification, qui sont des aspects fondamentaux en évaluation immobilière. Je possède également la désignation d'AACI, le titre de Senior Right of Way (SR/WA) et titres en matière de droits de passage/expropriation, et une licence de courtier immobilier. Je suis aussi membre stagiaire de l'Appraisal Institute des États-Unis et je travaille à l'obtention de ma désignation MAI (Member, Appraisal Institute). Je ne veux jamais cesser d'apprendre ou de progresser; il y a toujours quelque chose de nouveau à apprendre dans notre profession.

Avez-vous rencontré des barrières ou des obstacles propres aux femmes que vous avez dû surmonter?

Je pense que le défi auquel de nombreuses femmes seront confrontées lorsqu'elles voudront progresser dans leur carrière sera de trouver un équilibre avec leur rôle de mère. Être une mère à un poste de direction exige des sacrifices et vous devez répondre aux exigences d'un emploi, mais aussi d'une jeune famille. La maternité, les enfants et les obligations familiales vont bouleverser vos priorités et les choses ne se passent pas toujours comme prévu. J'ai dû concilier les défis de la maternité avec ceux d'une carrière réussie et exigeante. Avec mon troisième enfant et la perte de l'aide de ma mère pour cause de maladie, j'ai réalisé que je ne pouvais pas me consacrer à 100 % aux deux rôles, surtout en étant au sommet de mon domaine, ce qui exigeait un grand niveau d'engagement. Prendre la décision difficile de prendre du recul m'a donné l'équilibre dont j'avais besoin pour être une mère de jeunes enfants, tout en maintenant une carrière à un rythme plus lent.

En tant que femme, j'ai dû reconnaître que c'était un défi (pas impossible ou insurmontable), mais je devais m'y préparer. Certaines femmes peuvent gérer cela plus facilement que d'autres, avec les structures de soutien appropriées, mais cela demande de la planification et de la prévoyance.

Ces barrières ou obstacles existent-ils encore?

Beaucoup de ces défis changent aujourd'hui car les lieux de travail offrent une plus grande flexibilité, notamment avec le travail à domicile et les options d'horaires flexibles.

Nous nous mettons beaucoup de pression en tant que femmes pour être de bonnes mères, épouses et partenaires et pour être au sommet de nos carrières, mais cela peut avoir un impact physique et mental. C'est pourquoi je pense que le mentorat féminin est si important pour les jeunes et futures évaluatrices. Une personne qui a vécu la maternité au sein

Nous nous mettons beaucoup de pression en tant que femmes pour être de bonnes mères, épouses et partenaires et pour être au sommet de nos carrières, mais cela peut avoir un impact physique et mental.

Avez-vous eu des mentors au début de votre carrière et comment cela vous a-t-il profité?

J'ai eu beaucoup de merveilleux mentors dans ma vie, que ce soit en tant que superviseurs directs ou collègues. Il est très important de s'entourer de personnes qui sont passionnées par la profession immobilière, mais aussi par la transmission de leurs connaissances. Avoir ces mentors, collègues ou superviseurs vous aide à grandir en tant que professionnelle et en tant que personne. À mon avis, la clé de la réussite dans n'importe quel domaine est de pouvoir nouer des relations solides, fondées sur le respect mutuel. Avoir un mentor en qui vous pouvez avoir confiance et que vous pouvez respecter, mais aussi aspirer à être comme lui, est une trouvaille rare. J'ai eu la chance d'en avoir plusieurs tout au long de ma carrière.

de cette profession est mieux placée pour guider et mieux préparer la jeune génération d'évaluatrices. Il ne faut jamais renoncer à ses rêves ou à ses ambitions, mais il faut toujours être prête si la maternité est ce que vous voulez. Je comprends que toutes les femmes ne veulent pas être mères et que certaines, malheureusement, ne peuvent pas l'être. Il s'agit donc simplement de ma propre expérience et de la façon dont je vois les choses changer pour le mieux.

Dans l'ensemble, la main-d'œuvre se rend compte que si elle veut que les femmes participent, elle doit leur accorder une plus grande flexibilité. Les jeunes femmes dans la profession auront, espérons-le, moins de défis et d'obstacles parce que les lieux de travail sont beaucoup plus compréhensifs de la dynamique qui est en jeu pour les mères qui travaillent. ■



Arbitrations: privacy, confidentiality and the appraiser

BY JOHN SHEVCHUK

Barrister & Solicitor, C.Arb, AACI(Hon), RI

Members of the real estate appraisal profession are well acquainted with commercial arbitration in their roles as expert opinion witnesses and as arbitrators. They understand that an attractive feature of commercial arbitration is the private nature of the dispute resolution process. However, this is not to say that commercial arbitrations are necessarily confidential.

Understanding the limits of confidentiality in commercial arbitrations may be of interest to real estate appraisers in at least three respects: 1) access to an appraiser's work file and appraisal report prepared for the arbitration, 2) access to transcripts recording the evidence of an appraiser during an arbitral hearing, and 3) disclosure of the final arbitral award that discusses the appraiser's opinion evidence.

Privacy and confidentiality

Privacy in relation to arbitrations speaks to who may participate in and attend an arbitration proceeding. In *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure*,ⁱ the author J. Brian Casey refers to English case authority stating that parties to an arbitration can assume that their arbitration will be conducted in private. In our country, the British Columbia Court of Appeal recognized privacy as "the central character of arbitration" in a case in which Translink, the public provider of transportation services in the Lower Mainland of British Columbia, attempted to initiate an arbitration involving several contractors engaged under separate contracts without the consent of the contractors.ⁱⁱ In the course of rejecting Translink's attempt to consolidate separate arbitrations into one proceeding without the contractors' agreement, the court made the point that, absent agreement of the parties, strangers to an arbitration are to be excluded from the conduct of the arbitration.

On the other hand, confidentiality cannot be presumed.ⁱⁱⁱ While there is some judicial authority supporting implied confidentiality

in arbitrations, the question is not settled in Canada.^{iv} Therefore, it is prudent to consider whether confidentiality is addressed in a) the agreement or submission to arbitrate, b) the rules the parties may have adopted to govern the arbitration procedure, and c) the procedural legislation governing the arbitration.

Agreements to arbitrate/submissions to arbitration

An agreement to arbitrate generally refers to an agreement entered before a dispute arises. The agreement may be as simple as a clause in a contract directing that any dispute between the parties will be referred to arbitration. For example, commercial leases with renewal options and rent review/reset provisions often contain brief arbitration clauses, perhaps only stipulating the arbitration legislation that will govern, but making no reference to any other items such as confidentiality.

Submissions to arbitration arise after a dispute has manifested itself and the parties agree to submit their dispute to arbitration. The submission document is likely to be more comprehensive, addressing procedural issues including required levels of confidentiality.

Arbitration legislation

If the parties in arbitration do not cover confidentiality in their arbitration agreement or submission to arbitration, the governing procedural law may fill the gap. For example, arbitration legislation in British Columbia expressly deals with confidentiality. The *Arbitration Act*, SBC 2020, c. 2, governing domestic arbitrations, provides the following at Section 63:

Privacy and confidentiality

63 (1) Unless otherwise agreed by the parties, all hearings and meetings in arbitral proceedings must be held in private.

(2) Unless otherwise agreed by the parties, the parties and the arbitral tribunal must not disclose any of the following:

- (a) proceedings, evidence, documents and information in connection with the arbitration that is not otherwise in the public domain;
 - (b) an arbitral award.
- (3) Subsection (2) does not apply if the disclosure is
- (a) required by law,
 - (b) required to protect or pursue a legal right, including for the purposes of preparing and presenting a claim or defence in the arbitral proceedings or enforcing or challenging an arbitral award, or
 - (c) authorized by a competent court.

See also British Columbia's *International Commercial Arbitration Act*, RSBC 1996, c. 233, at section 36.01.

Arbitration Institute rules

There are a number of arbitration organizations, each with its own set of procedural rules for arbitration, including rules dealing with confidentiality. The ADR Institute of Canada (ADRIC) rules are an example:^v

4.18 Privacy and confidentiality

4.18.1 Unless the parties agree otherwise, the arbitration proceedings must take place in private.

4.18.2 Unless the parties agree otherwise, the parties, any other person who attends any portion of the arbitral hearings or meetings, the Tribunal, and the Institute must keep confidential all Confidential Information except where disclosure is:

- (a) required by a court;
- (b) necessary in connection with a judicial challenge to, or enforcement of, an award; or
- (c) otherwise required by law.

4.18.3 The Tribunal must decide issues related to privacy or confidentiality (or both) under this rule.

4.18.4 Nothing in this rule precludes disclosure of Confidential Information to a party's insurer, auditor, lawyer, other advisors, or other people with a direct financial interest in the arbitration. Any such person to whom Confidential Information is disclosed must keep it confidential and use it solely for the arbitration, and must not use or allow it to be used for any other purpose unless the parties agree otherwise or the law requires otherwise.

The ADRIC rules define "Confidential Information" and "Document" as follows:

Confidential Information includes the existence of arbitration and the meetings, communications, Documents, evidence, awards, rulings, orders, and decisions of the Tribunal in respect of the arbitration.

Document has an extended meaning and includes a photograph, film, sound recording, permanent or semi-permanent record, and **information** recorded or stored by any device, including electronic data.

The extent of confidentiality by agreement of the parties, by legislation, or by rules adopted for arbitration can and does vary.

It is also important to bear in mind that an agreement or submission to arbitrate is binding only on the parties to the arbitration so that further steps are required to ensure that non-party participants (i.e., witnesses, advisors) are somehow bound by terms of confidentiality. ADRIC Rule 4.18.4 tries to address this situation, but it may be that it simply alerts parties in the arbitration to the need for them to impose terms of confidentiality on non-parties they involve in the arbitration. For example, it is common practice when engaging expert witnesses to participate in an arbitration to include confidentiality provisions.

Exceptions to requirements for confidentiality

Where an agreement, enactment, rule or arbitral order for confidentiality exists, the question arises whether there are any exceptions. The examples of legislation and rules referred to above indicate certain exceptions by their very terms. For example, under the British Columbia arbitration legislation, it is not a breach of confidentiality to disclose confidential information in compliance with a court order or the enforcement of an arbitral award. The ADRIC Rules expressly permit disclosure to certain professional advisors.

Bringing the issue of confidentiality closer to home, can a report expressing an opinion of value prepared by an appraiser for an arbitration proceeding be disclosed in a subsequent Complaint proceeding under the Appraisal Institute of Canada (AIC) *Consolidated Regulations*? Assume for this scenario that the ADRIC Rules have been adopted. Unless the parties otherwise agree, the ADRIC Rules purport to impose a duty of confidentiality on all who attend any portion of the arbitral proceedings. This Confidential Information includes Documents (as defined in the ADRIC Rules) and evidence, e.g., appraisal reports and oral testimony in relation to the reports.

Assume also that it is the opposing party that wants to lodge a Complaint with the AIC based on an alleged breach of the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (CUSPAP). If the party retaining the appraiser alleged to have breached CUSPAP consents, then there appears to not impede the ADRIC Rules. If there is no consent, then the party wishing to file the Complaint will have to rely upon either ADRIC Rule 4.18.2(a) [court required disclosure], or (c) [disclosure otherwise required by law] to avoid an allegation that the requirement for confidentiality has been breached.

Since CUSPAP and the AIC *Consolidated Regulations* are not law and would not in themselves provide an exception under the ADRIC Rules, it is necessary to consider when confidentiality agreements in arbitration can be circumvented. At least five classes of exception have been discussed in the case law:^{vi}

- (i) express or implied consent of the party in the arbitration who originally produced the material;
- (ii) an order of the court, e.g., an order for disclosure of documents generated by arbitration for the purposes of a later court action or arbitration;

- (iii) leave of the court, but the grounds for obtaining leave are not clear;
- (iv) disclosure where reasonably necessary for the protection of the legitimate interests of an arbitrating party; and
- (v) the interests of justice/public interest.

Assuming no consent, the two exceptions that might apply are the protection of legitimate interests of an arbitrating party and the interests of justice/public interest. Under the legitimate interests exception, it might be difficult to articulate the actual interest to be protected. The Complaint could lead to a sanctioning of the appraiser, but it will provide no direct remedy for the Complainant.

As for the interests of justice/public interest exception, English courts have allowed disclosure of arbitration material from one arbitration to be used in a subsequent proceeding as a cross-examination tool where it was suggested that the witness was deviating from previous sworn testimony.^{vii} In one Ontario case, an order that arbitration transcripts of evidence be produced in a court action was reconciled with the expectation of confidentiality as follows:^{viii}

56 I am satisfied that there was an expectation of confidentiality in the Arbitration. The arbitration relationship generally benefits greatly from the element of confidentiality. The confidentiality of arbitration proceedings should be fostered to maintain the integrity of the arbitration process. I do not regard confidentiality as essential to the arbitration process ... In balancing the interests served by confidentiality against the interests served in determining the truth and disposing correctly of the litigation, I do not think the confidentiality of arbitration proceedings should be elevated to the status of a privilege such as solicitor-client or spousal privilege or, on occasion, doctor-patient or spiritual adviser-penitent. I am not persuaded that the confidentiality of the arbitration process, including the need to encourage the truth of the evidence therein, is so important as to outweigh the need in this court for justice if that requires the disclosure. The principle to be protected by such a privilege does not go to the heart of our adversarial system of justice or to the *Charter* or other societal values. The recognized privileges are based on the need for frank disclosure of potentially prejudicial information to obtain proper advice or the need to preserve a socially important relationship. Even these privileges are limited in scope and subject to an exception where the party entitled to the privilege puts the advice or the contents of the disclosure in issue or where other paramount considerations based on justice prevail.

Under the general rubric of interests of justice/public interest, the disclosure of the alleged offending appraisal material in furtherance of a Complaint might be justified but would the Complainant want first to obtain a court order permitting disclosure to avoid possible repercussions by disclosure of confidential information? This raises the additional consideration

of the remedy for breach of the duty to keep all matters related to the arbitration confidential. A lawsuit for damages is possible, but it will vary from case to case what harm, if any, an innocent party has suffered from improper disclosure.^{ix}

Closing

Appraisers accepting arbitration assignments should understand the breadth and depth of the confidentiality requirements under which they will provide their services and satisfy themselves that they can abide by those requirements. Although it should not impact the quality of the work performed, it is prudent to be aware of the possible disclosure of work product, testimony and the orders and awards made by the arbitral tribunal. If an appraiser receives a request to disclose information covered by confidentiality terms, it is prudent to be sure of the basis upon which the request is founded to avoid breaching a duty of confidentiality an appraiser might have accepted.

End notes

- ⁱ J. Brian Casey, *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure* (Huntington, New York: JurisNet LLC, 2017), pp. 271, 272
- ⁱⁱ *South Coast British Columbia Transportation Authority v. BMT Fleet Technology Ltd.*, 2018 BCCA 468, at para. 31, leave to appeal dismissed 2019 CarswellBC 1601
- ⁱⁱⁱ *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure*, p. 272
- ^{iv} see for example *Hi-Seas Marine Ltd. v. Boelman*, 2006 BCSC 488 at paras. 61-66, appeal dismissed 2007 BCCA 137; *London and Leeds Estates Ltd. v. Paribas Ltd. [No. 2]*, [1995] 1 E.G.L.R. 102
- ^v ADRIC Arbitration Rules, Version 2 effective 01 December 2016 (<https://adric.ca/rules-codes/arbrules/>); See also Vancouver International Arbitration Center *International Commercial Arbitration Rules of Procedure* as amended January 1, 2000, Article 18 (<https://vaniel.org/arbitration/rules-of-procedure/international-commercial-arbitration-rules-of-procedure/>)
- ^{vi} *Hi-Seas* at para. 65
- ^{vii} *London and Leeds Estates Ltd.*
- ^{viii} *Adesa Corp. v. Bob Dickenson Auction Service Ltd.*, 2004 CarswellOnt 5087, [2004] O.J. No. 4925 (Ont. S.C.J.) at para. 56
- ^{ix} see for example *B&L Holdings Inc. v. SNFW Fitness BC Ltd.*, 2018 BCSC 849 where a counterclaim was made against the Plaintiff alleging breach of an agreement to arbitrate and breach of confidentiality provisions in relation to the arbitration

This article is provided for the purposes of generating discussion. It is not to be taken as legal advice. Any questions arising from this article in particular circumstances should be put to qualified legal and appraisal practitioners. ■



Arbitrages : vie privée, confidentialité et l'évaluateur

PAR JOHN SHEVCHUK

avocat-procureur, C.Arb, AACI(Hon), RI

Les membres de la profession d'évaluateur professionnel connaissent bien l'arbitrage commercial en tant que témoins d'opinion experte et comme arbitres. Ils comprennent qu'une caractéristique attrayante de l'arbitrage commercial est la nature privée du processus de résolution des différends. Cependant, cela ne signifie pas que les arbitrages commerciaux sont nécessairement confidentiels.

Comprendre les limites de la confidentialité dans les arbitrages commerciaux peut intéresser les évaluateurs immobiliers d'au moins trois façons : 1) accès au dossier de travail d'un évaluateur et rapport d'évaluation préparé pour l'arbitrage; 2) accès aux transcriptions enregistrant la preuve d'un évaluateur durant une audience d'arbitrage; et 3) divulgation de la sentence arbitrale finale discutant du témoignage d'opinion de l'évaluateur.

Vie privée et confidentialité

Dans les arbitrages, la vie privée concerne la personne qui peut participer et qui peut assister à une procédure d'arbitrage. Dans *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure*,ⁱ l'auteur J. Brian Casey évoque la jurisprudence anglaise, qui déclare que les parties à un arbitrage peuvent présumer que leur arbitrage sera conduit en privé. Dans notre pays, la Cour d'appel de Colombie-Britannique reconnaissait la vie privée comme « le caractère central de l'arbitrage » dans un cas où Translink, fournisseur public des services de transport dans les basses-terres continentales de la Colombie-Britannique, avait tenté d'initier un arbitrage impliquant plusieurs entrepreneurs embauchés sous des contrats distincts sans le consentement desdits entrepreneurs.ⁱⁱ Au cours de son rejet de la tentative de Translink de consolider les arbitrages distincts dans une seule procédure sans l'accord des entrepreneurs, le tribunal a soulevé le point que sans l'accord des parties, les étrangers à un arbitrage doivent être exclus de la conduite de l'arbitrage.

En revanche, la confidentialité ne peut être présumée.ⁱⁱⁱ Alors qu'une certaine autorité judiciaire supporte la confidentialité implicite des

arbitrages, la question n'est pas résolue au Canada.^{iv} Par conséquent, il est prudent de déterminer si la confidentialité est prévue dans :

- a) l'accord ou la demande de recourir à l'arbitrage; b) les règles que les parties peuvent avoir adoptées pour régir la procédure d'arbitrage; et c) la législation sur les procédures gouvernant l'arbitrage.

Accords/demandes de recourir à l'arbitrage

Un accord de recourir à l'arbitrage signifie généralement une entente conclue avant qu'un différend ne survienne. L'accord peut être aussi simple qu'une clause dans un contrat stipulant que tout différend entre les parties sera soumis à l'arbitrage. Par exemple, les baux commerciaux avec des options de renouvellement et des dispositions sur les révisions/rajustements du loyer contiennent souvent de brèves clauses d'arbitrage, indiquant peut-être seulement la loi qui gouvernera l'exercice mais n'invoquant aucun autre élément comme la confidentialité.

Les demandes de recourir à l'arbitrage sont déposées lorsqu'un différend survient et que les parties conviennent de soumettre leur différend à l'arbitrage. Le document de présentation sera probablement plus complet et abordera les questions de procédure, incluant les niveaux requis de confidentialité.

Loi sur l'arbitrage

Si les parties à un arbitrage ne prévoient pas la confidentialité dans leur accord d'arbitrage ou leur demande de recourir à l'arbitrage, la loi régissant la procédure en la matière pourra le faire. Par exemple, la loi britanno-colombienne sur l'arbitrage traite expressément de la confidentialité. L'*Arbitration Act*, SBC 2020, c. 2, encadrant les arbitrages domestiques, prévoit ce qui suit à l'article 63 :

Vie privée et confidentialité

63 (1) Sauf convention contraire des parties, toutes les audiences et réunions sur les procédures arbitrales doivent être tenues en privé.

- (2) Sauf convention contraire des parties, les parties et le tribunal arbitral ne doivent divulguer aucun de ces éléments :
- (a) procédures, preuves, documents et information liée à l'arbitrage qui n'appartient pas autrement au domaine public;
 - (b) une sentence arbitrale.
- (3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas si la divulgation est
- (a) requise par la loi,
 - (b) requise pour protéger ou poursuivre un droit légal, y compris pour les fins de préparer et présenter une réclamation ou une défense dans les procédures arbitrales ou encore de renforcer ou contester une sentence arbitrale, ou
 - (c) autorisée par un tribunal compétent.

Voir également l'*International Commercial Arbitration Act* de la Colombie-Britannique, RSBC 1996, c. 233, article 36.01.

Règles de l'Institut sur l'arbitrage

Il existe plusieurs organisations d'arbitrage, chacune ayant sa propre série de règles de procédure visant l'arbitrage, incluant des règles sur la confidentialité. Les règles de l'Institut d'arbitrage et de médiation du Canada (IAMC) sont un exemple :

4.18 Protection des renseignements confidentiels et caractère privé de l'arbitrage

4.18.1 À moins que les parties n'en conviennent autrement, l'arbitrage est privé.

4.18.2 À moins que les parties n'en conviennent autrement, les parties, toute personne qui assiste à une partie des séances ou des rencontres d'arbitrage, le Tribunal d'arbitrage et l'Institut sont tenus de préserver la confidentialité de tous les Renseignements confidentiels, à moins que leur divulgation ne soit :

- (a) ordonnée par une cour de justice;
- (b) nécessaire dans le cadre d'un recours en révision ou à l'exécution forcée d'une sentence arbitrale; ou
- (c) exigée par la loi.

4.18.3 Le Tribunal d'arbitrage statue sur toute question qui concerne la protection des Renseignements confidentiels ou le caractère privé de l'arbitrage (ou les deux) conformément à la présente Règle.

4.18.4 Les Règles n'interdisent pas la divulgation de ces Renseignements à l'assureur, au vérificateur, à l'avocat ou au conseiller d'une partie, ni à toute autre personne ayant un intérêt financier direct dans l'arbitrage. Toute personne qui reçoit ainsi des Renseignements confidentiels doit en préserver la confidentialité et les utiliser uniquement aux fins de l'arbitrage. Elle ne doit pas les utiliser, ni permettre qu'ils soient utilisés, à d'autres fins, à moins que les parties n'en conviennent autrement ou que la loi n'exige le contraire.

Les règles de l'IAMC définissent les « renseignements confidentiels » et le « document » de la manière suivante :

Renseignements confidentiels inclut l'existence d'un arbitrage et notamment les rencontres, les communications, les Documents, la preuve, les sentences arbitrales, les jugements, les ordonnances et les décisions du Tribunal d'arbitrage se rapportant à l'arbitrage.

Document a un sens large et comprend une photographie, un film, un enregistrement sonore, une copie permanente ou semi-permanente et

les renseignements enregistrés ou conservés sur quelque support que ce soit, incluant les données électroniques.

L'étendue de la confidentialité par l'entente des parties, par la législation ou par les règles adoptées pour l'arbitrage peut varier et elle varie effectivement. Il faut aussi se souvenir qu'un accord ou une demande de recourir à l'arbitrage étant contraignant seulement pour les parties à l'arbitrage, d'autres mesures sont nécessaires pour assurer que les participants non-parties à l'arbitrage (c.-à-d. témoins, conseillers) soient d'une manière ou d'une autre contraints de respecter les clauses de confidentialité. La règle 4.18.4 de l'IAMC tente de corriger cette situation, mais c'est peut-être qu'elle alerte simplement les parties à l'arbitrage sur la nécessité qu'elles imposent des clauses de confidentialité aux non-parties qu'elles impliquent dans l'arbitrage. Par exemple, c'est chose courante que d'inclure des dispositions sur la confidentialité lorsqu'on demande à des experts de témoigner dans une audience d'arbitrage.

Exceptions aux exigences de confidentialité

Quand un accord, un texte de loi, une règle ou une ordonnance arbitrale de confidentialité existe, la question se pose à savoir s'il y a des exceptions. Les exemples de lois et de règles évoqués ci-dessus indiquent certaines exceptions par leurs clauses mêmes. Par exemple, en vertu de la loi sur l'arbitrage de la Colombie-Britannique, ce n'est pas une violation de confidentialité de divulguer des renseignements confidentiels conformément à une ordonnance du tribunal ou à l'application d'une sentence arbitrale. Les règles de l'IAMC permettent expressément la divulgation à certains conseillers professionnels.

Pour aborder l'enjeu de la confidentialité de façon plus personnelle, est-ce qu'un rapport exprimant une opinion sur la valeur rédigé par un évaluateur pour une procédure d'arbitrage peut être dévoilé dans une procédure de plainte subséquente en vertu des *Règlements consolidés* de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ? Dans ce scénario, présumez que les règles de l'IAMC ont été adoptées. Sauf convention contraire des parties, les règles de l'IAMC prétendent imposer un devoir de confidentialité à toutes les personnes qui assistent à une partie quelconque des procédures arbitrales. Ces renseignements confidentiels comprennent des documents (tels que définis par les règles de l'IAMC) et la preuve, p. ex. les rapports d'évaluation et les témoignages de vive voix concernant ces rapports.

Présumez en outre que c'est la partie adverse qui veut loger une plainte auprès de l'ICE pour une violation alléguée des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC). Si la partie qui retient l'évaluateur ayant présumément violé les NUPPEC y consent, il semble que cela n'entrave pas les règles de l'IAMC. S'il n'y a pas de consentement, alors la partie souhaitant déposer la plainte devra s'appuyer soit sur la règle 4.18.2(a) de l'IAMC [divulgation ordonnée par une cour de justice], soit sur (c) [divulgation exigée par la loi] pour éviter une alléguation que l'exigence de confidentialité a été violée.

Comme les NUPPEC et les *Règlements consolidés* de l'ICE ne sont pas des textes de loi et ne fourniraient pas en eux-mêmes une exception selon les règles de l'IAMC, il faut déterminer dans quelles circonstances les accords de confidentialité dans l'arbitrage peuvent être contournés. Au moins cinq catégories d'exception ont été analysées dans la jurisprudence :^{vi}

- (i) consentement exprès ou implicite de la partie à l'arbitrage ayant initialement produit les éléments matériels;
- (ii) ordonnance du tribunal, p. ex. une ordonnance de divulguer les documents générés par l'arbitrage en vue d'une action subséquente ou d'un arbitrage subséquent du tribunal;
- (iii) autorisation du tribunal, mais les motifs pour obtenir l'autorisation ne sont pas clairs;
- (iv) divulgation raisonnablement nécessaire pour protéger les intérêts légitimes d'une partie à l'arbitrage; et
- (v) intérêts de la justice / intérêt public.

En supposant l'absence de consentement, les deux exceptions qui pourraient s'appliquer sont la protection des intérêts légitimes d'une partie à l'arbitrage et les intérêts de la justice / l'intérêt public. Concernant l'exception des intérêts légitimes, il pourrait être difficile d'articuler l'intérêt réel à protéger. La plainte pourrait mener à une sanction contre l'évaluateur, mais elle ne fournira pas de remède direct pour le plaignant.

Quant à l'exception des intérêts de la justice / de l'intérêt public, les tribunaux anglais ont permis la divulgation des éléments matériels d'un arbitrage antérieur qui doivent être utilisés dans une procédure subséquente pour contre-interroger un témoin si l'on croit qu'il a dévié de son témoignage assermenté lors dudit arbitrage.^{vii} Dans un cas en Ontario, une ordonnance que les transcriptions de la preuve d'un arbitrage soient produites dans une poursuite judiciaire a été réconciliée avec l'attente de confidentialité de la façon suivante :^{viii}

56 Je suis d'avis qu'il y avait une attente de confidentialité dans l'arbitrage. Habituellement, la relation d'arbitrage bénéficie grandement de l'élément de confidentialité. La confidentialité des procédures d'arbitrage devrait être favorisée afin de maintenir l'intégrité du processus d'arbitrage. Je ne crois pas que la confidentialité soit essentielle au processus d'arbitrage ... En comparant les intérêts servis par la confidentialité aux intérêts servis par la détermination de la vérité et la disposition correcte du litige, je ne pense pas qu'il faille élever la confidentialité des procédures d'arbitrage au statut de privilège, comme le secret professionnel qui lie un avocat à son client ou la dispense de témoigner d'un conjoint ou, à l'occasion, le secret professionnel entre médecin et patient ou entre conseiller spirituel et pénitent. Je ne suis pas persuadé que la confidentialité de la procédure d'arbitrage – incluant la nécessité d'encourager la véracité de la preuve qu'on y présente – soit si importante qu'elle l'emporte sur la nécessité de justice dans ce tribunal si cela exige la divulgation. Le principe à protéger avec un tel privilège ne va pas au cœur de notre système juridique adversatif, de la *Charte* ou d'autres valeurs sociétales. Les privilèges reconnus reposent sur le besoin de divulguer franchement des renseignements potentiellement préjudiciables pour obtenir les conseils adéquats ou sur le besoin de préserver une relation importante sur le plan social. Même ces privilèges ont une portée limitée et sont sujets à une exception si la partie ayant droit aux privilèges remet en question le conseil ou le contenu de la divulgation ou si d'autres considérations primordiales fondées sur la justice prévalent.

Sous la rubrique générale des intérêts de la justice / de l'intérêt public, la divulgation des éléments matériels d'une évaluation présumément

incriminants pourrait être justifiée dans l'avancement d'une plainte, mais le plaignant ne voudrait-il pas d'abord obtenir une ordonnance de la cour autorisant la divulgation pour éviter de possibles répercussions en divulguant l'information confidentielle ? Cela soulève la considération additionnelle sur le remède pour violation du devoir d'assurer la confidentialité de toutes les questions liées à l'arbitrage. Une poursuite en justice pour dommages-intérêts est possible, mais elle variera d'un cas à l'autre : quel préjudice, le cas échéant, une partie innocente a-t-elle subi en raison d'une divulgation inappropriée ?^{ix}

Conclusion

Les évaluateurs qui acceptent des contrats de service dans une situation d'arbitrage devraient comprendre parfaitement les exigences de confidentialité dans les services qu'ils rendront et être bien sûrs qu'ils pourront s'y plier. Bien que cela ne doive pas affecter la qualité du travail effectué, ils feront bien de penser à l'éventualité d'une divulgation de leur produit du travail, des témoignages ainsi que des ordonnances et des montants accordés par le tribunal d'arbitrage. Si un évaluateur reçoit une demande de divulguer des renseignements visés par une clause de confidentialité, il fera preuve de sagesse en s'assurant que la demande est fondée afin d'éviter une violation d'un devoir de confidentialité qu'il aurait pu accepter.

Notes de fin

- ⁱ J. Brian Casey, *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure* (Huntington, New York: JurisNet LLC, 2017), pp. 271, 272
- ⁱⁱ *South Coast British Columbia Transportation Authority v. BMT Fleet Technology Ltd.*, 2018 BCCA 468, paragr. 31, autorisation d'appel rejetée 2019 CarswellBC 1601
- ⁱⁱⁱ *Arbitration Law of Canada: Practice and Procedure*, p. 272
- ^{iv} Voir p. ex. *Hi-Seas Marine Ltd. v. Boelman*, 2006 BCSC 488 paragr. 61-66, appel rejeté 2007 BCCA 137; *London and Leeds Estates Ltd. v. Paribas Ltd. (No. 2)*, [1995] 1 E.G.L.R. 102
- ^v Règles d'arbitrage de l'IAMC, version 2 entrée en vigueur le 1er décembre 2016 (<https://adric.ca/rules-codes/arbrules/>); voir aussi Vancouver International Arbitration Center - *International Commercial Arbitration Rules of Procedure* tel qu'amendé le 1er janvier 2000, article 18 (<https://vniac.org/arbitration/rules-of-procedure/international-commercial-arbitration-rules-of-procedure/>)
- ^{vi} *Hi-Seas*, paragr. 65
- ^{vii} *London and Leeds Estates Ltd.*
- ^{viii} *Adesa Corp. v. Bob Dickenson Auction Service Ltd.*, 2004 CarswellOnt 5087, [2004] O.J. No. 4925 (Ont. S.C.J.), paragr. 56
- ^{ix} Voir p. ex. *B&L Holdings Inc. v. SNFW Fitness BC Ltd.*, 2018 BCSC 849 où une demande reconventionnelle a été présentée contre le plaignant, alléguant une violation d'un accord de recourir à l'arbitrage et une violation des dispositions sur la confidentialité dans le cadre de l'arbitrage.

Cet article est fourni dans le but de générer la discussion. Il ne doit pas être considéré comme un avis juridique. Toutes les questions relatives aux situations abordées ici devraient être posées à des praticiens qualifiés dans les domaines du droit et de l'évaluation. ■



**When it comes
to insurance,
we're stronger
together**



**Discover home and auto
insurance from The Personal**

As a **member** of the **Appraisal
Institute of Canada**, you get:



Exclusive group rates



Customized coverage



Preferred service

**Lorsqu'il s'agit
d'assurance,
nous sommes plus
forts ensemble**



**Découvrez l'assurance auto et
habitation de La Personnelle**

En tant que **membre** de l'**Institut
canadien des évaluateurs**, profitez
de :



Tarifs de groupe exclusifs



**Protections adaptées
à vos besoins**



Service hors pair



thePersonal

Home and Auto Group Insurer
Group rates. Preferred service.



Appraisal Institute
of Canada

Institut canadien
des évaluateurs



laPersonnelle

Assureur de groupe auto et habitation
Tarifs de groupe. Service unique.

**Learn more about the benefits
of being part of a group.**

**thepersonal.com/aicanada
1-888-476-8737**

**Découvrez tous les avantages
de faire partie d'un groupe.**

**lapersonnelle.com/aicanada
1 888 476-8737**

The Personal refers to The Personal Insurance Company. THE PERSONAL® and related trademarks are trademarks of The Personal Insurance Company. Certain conditions, limitations and exclusions may apply.

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. La marque LA PERSONNELLE^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.



Unconscious bias in appraisal

BY ANDY PHAM, AACI, P. APP

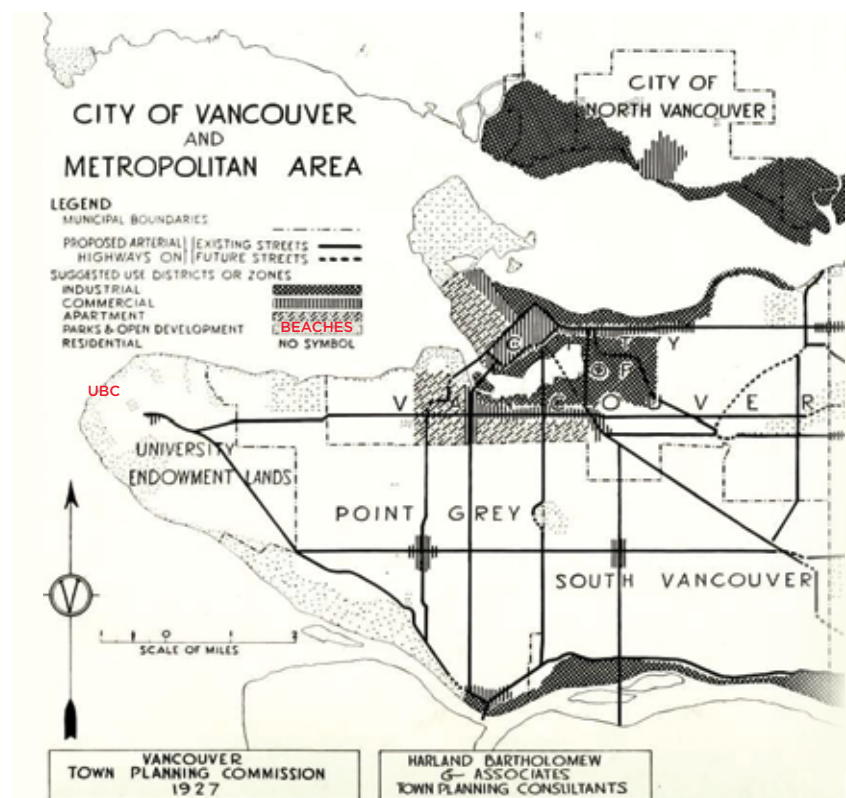
Vice President, Asset Management, with BentalGreenOak,
a global investment and integrated real estate services company owned by Sun Life Financial

As appraisers we make adjustments to accurately value one property compared to another.

These adjustments may be quantitative, but often they are qualitative. Take one of the most common adjustments: locational. In Vancouver, the author's home, it is accepted by industry professionals and most Vancouverites that the west side (i.e., the area west of Main Street) is more desirable than the east side, which stretches from Main Street to Boundary. When asked why one of the most common answers would be, "Well, that is where all the expensive homes are located." The next question might then be, "But why are the expensive homes located there?" Could it be because of the beaches and the closer proximity to an institution of higher learning, the University of British Columbia? Or, could there be something more than that, something that we, as modern-day Vancouverites, do not know about, but have somehow accepted by virtue of living in this city?

Take a look at the first-ever produced City of Vancouver Zoning Map from 1927, which largely resulted from the efforts of Harland Bartholomew, Vancouver's first

MAP 1



City Planner. He was mostly concerned with keeping the industrial, commercial, and apartment buildings away from the rest of the city, which was all low-density

residential houses (all the 'white' areas). The reasons were that, in the early 1900s, the downtown cores of many industrialized cities were very noisy, dirty,

and, quite frankly, not healthy places to live. The industrial workers (i.e., the labouring poor) were confined to a very limited selection of housing types, namely apartment buildings. In those days, apartments served the housing needs of these labourers and thus were near the industrialized downtowns. They were cramped spaces, tightly packed into the city blocks, often with poor air circulation and no built-in fire extinguishing systems, among other lacking modern amenities. Apartment buildings had a high concentration of people living in conditions of poor sanitation, which often resulted in outbreaks of cholera and tuberculosis. Also, if there was a fire, it would quickly spread to the next building, since apartments were built side-by-side. The aim of containing these undesirable elements of the city was achieved by the enactment of zoning bylaws. The

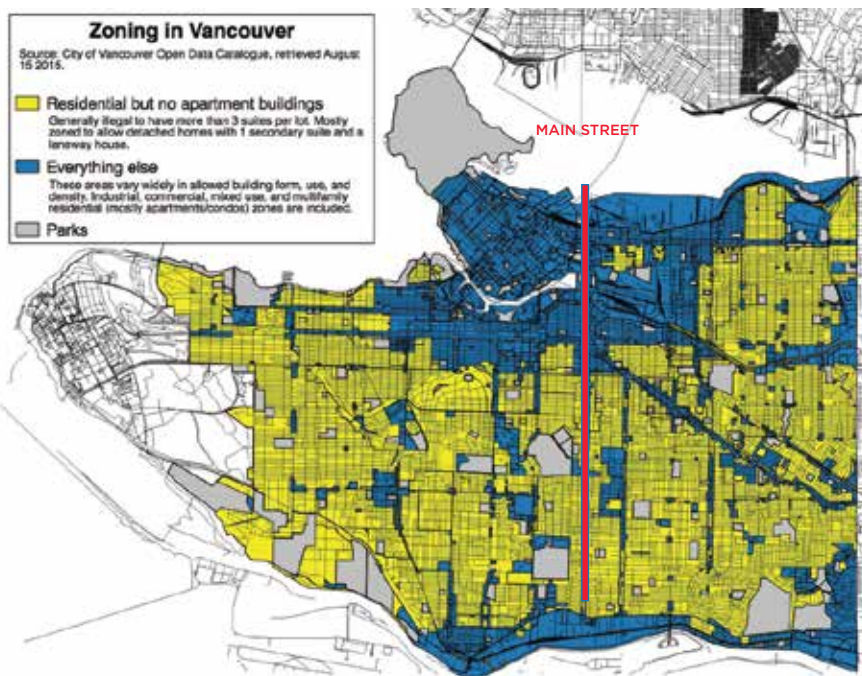


document *A Plan for the City of Vancouver*, published in 1930, on page 211 states: “[...] to prevent the intrusion of apartment

houses in single- or two-family residential areas.” And, of course, the single- and two-family residential neighbourhoods were where the well-to-do people resided.

There was another possible reason that the City of Vancouver zoned the city the way it did. The accompanying cartoon captured the sentiments of the time. It was published by the *B.C. Saturday Sunset* on August 10, 1907, page 1, and is available through Simon Fraser University <https://digital.lib.sfu.ca/vpl-609/unanswerable-argument>. This sentiment was of publicly acceptable racism targeted towards the Chinese

MAP II



labourers who could only work in the industrial cores and live in the nearby apartment buildings. Thus, with the original Zoning Map, the City of Vancouver contained its poor and underprivileged citizens in the less desirable city core, while it allowed its rich and privileged citizens to enjoy their single-family homes complete with front and back yards in beautiful neighbourhoods only accessible by automobile, which was one of the other symbols of success in that era.

Only those people did so who had the financial means to buy homes in the more desirable parts of the city, which from a geographical perspective was mainly on the west side of Vancouver. The societal preference for a single-family home made it more desirable, which was obviously so, given that the alternative was cholera-infested apartments filled with dirty labourers. Over time, that which people value goes up in price, which then creates a cycle whereby new purchasers must be sufficiently wealthy to be able to afford to buy in the more desirable

areas of Vancouver, thus reinforcing the higher value, which then becomes in appraisal parlance an “**upward locational adjustment for location,**” to reflect that being on the west side of Vancouver has more value than the east side.

A more modern Zoning of Vancouver map (Map II) evidences that the majority of zoning practices from the 1927 map are still in place, with the majority of the housing types within Vancouver still being single-family residential. The prevalence of above \$5 million listed homes on *REW.ca*, would still result in many more on the west side versus the east side. Though arguably, because home prices have increased so much on the east side, the price discrepancies between the west and east sides appears to be narrowing, the data does still support the ubiquitous locational adjustment between the two.

The bias between the west and east side is in the data and it is real. The history of class and racial segregation could arguably be one of the reasons for this.

Continued on page 45.



Les préjugés inconscients dans l'évaluation

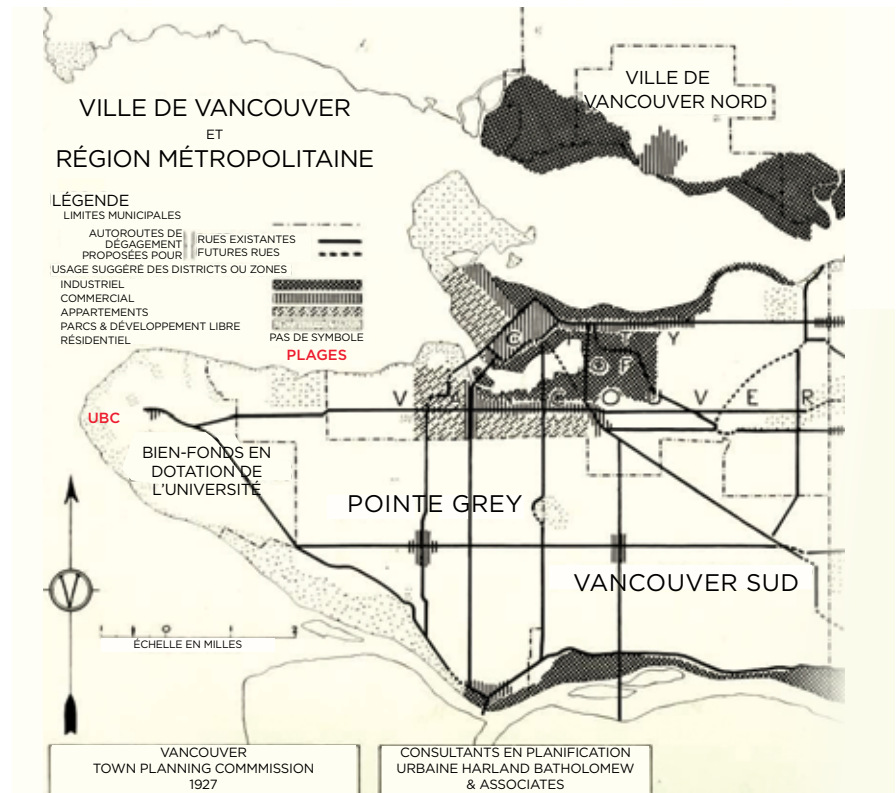
PAR ANDY PHAM, AACI, P. APP

vice-président à la gestion des actifs chez BentallGreenOak, société d'investissement mondial et de services immobiliers intégrés détenue par la Sun Life Financial

À titre d'évaluateurs, nous faisons des ajustements pour évaluer avec précision une propriété par rapport à une autre. Ces ajustements peuvent être quantitatifs, mais sont souvent qualitatifs. Prenons l'un des ajustements les plus courants : l'emplacement. À Vancouver, où réside l'auteur, c'est un fait admis par les professionnels de l'industrie et par la plupart des vancouverois que le côté ouest (c.-à-d. le secteur situé à l'ouest de Main Street) est plus désirable que le côté est, qui s'étend de Main Street à Boundary. Quand on demande pourquoi, l'une des réponses plus fréquentes serait : « Eh bien, c'est là qu'on trouve les maisons les plus chères ». La question suivante pourrait donc être : « Mais, pourquoi les maisons chères sont-elles situées là ? » Serait-ce à cause des plages ou de la plus grande proximité d'une école des hautes études, la University of British Columbia ? Ou pourrait-il y avoir plus que cela, quelque chose que nous vancouverois modernes ne connaissons pas vraiment, mais que nous avons en quelque sorte accepté par le fait même de vivre dans cette ville ?

Regardez la toute première carte de zonage de la Ville de Vancouver, produite

CARTE 1



en 1927 et résultant principalement des efforts de Harland Bartholomew, le premier planificateur urbain de Vancouver. Il voulait surtout garder

les industries, les commerces et les immeubles d'habitation séparés du reste de la ville, un secteur exclusivement résidentiel à faible

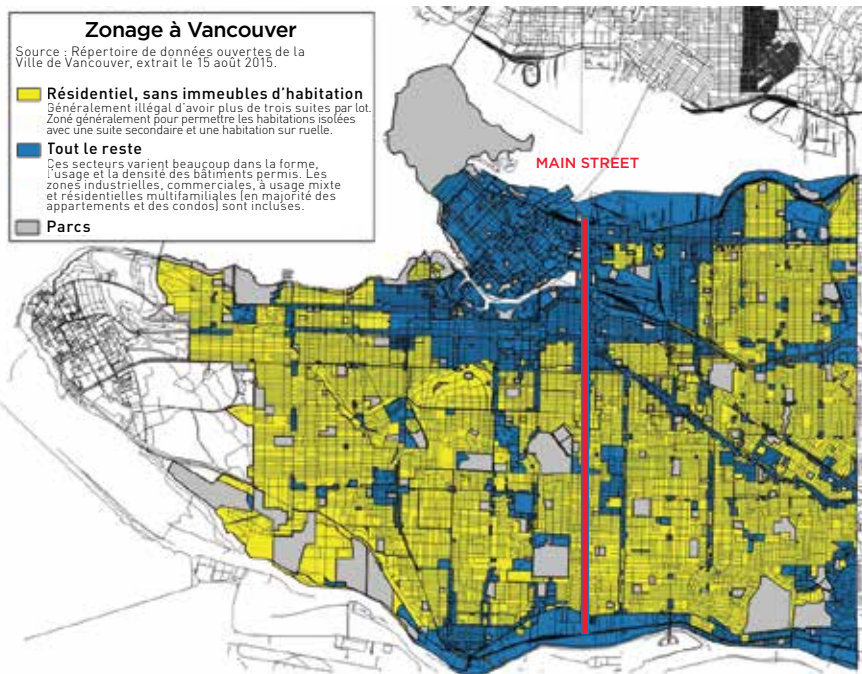
densité (toutes les zones « blanches »). Les raisons pour cela étaient qu'au début des années 1900, les cœurs des centres-villes de plusieurs cités industrielles étaient très bruyants, sales et, très franchement, des endroits malsains où vivre. Les travailleurs industriels (c.-à-d. la masse laborieuse pauvre) étaient confinés à une sélection très limitée de types de logements, à savoir les immeubles d'habitation. À cette époque, les appartements comblaient les besoins de logement de ces travailleurs et se trouvaient donc près des centres-villes industrialisés. C'était des espaces étriqués, très serrés dans des pâtés de maison où souvent la circulation de l'air était mauvaise et on ne retrouvait pas de système intégré d'extinction d'incendie, entre autres commodités modernes manquantes. Les immeubles d'habitation avaient une forte concentration de gens vivant dans de mauvaises conditions hygiéniques, ce qui entraînait souvent des épidémies de choléra et de tuberculose. De plus, si un incendie éclatait, il se propageait rapidement à l'immeuble voisin, puisque les appartements étaient construits côte à côte. Le but de contenir ces éléments indésirables de la ville a été atteint en adoptant des règlements

de zonage. Le document *A Plan for the City of Vancouver*, publié en 1930, déclare à la page 211 : « [...] prévenir l'intrusion des

immeubles résidentiels dans les secteurs de maisons à un ou deux logements. » Et, bien sûr, les quartiers résidentiels où l'on trouvait ces maisons à un ou deux logements étaient ceux où résidaient les bourgeois aisés.

Il y avait peut-être une autre raison pourquoi la Ville de Vancouver avait

CARTE II



zoné son territoire comme elle l'a fait. Le dessin humoristique accompagnant l'article capturait les sentiments de l'époque. Il a été publié par le *B.C. Saturday Sunset*, le 10 août 1900 en page un. Vous pouvez le voir avec ce lien de la Simon Fraser University : <https://digital.lib.sfu.ca/vpl-609/unanswerable-argument>. Ce sentiment s'appuyait sur le racisme socialement acceptable ciblant les travailleurs chinois, qui pouvaient seulement travailler dans les cœurs industriels et vivre dans les immeubles d'habitation à proximité. Ainsi, avec la carte de zonage originale, la Ville de Vancouver a contenu ses citoyens pauvres et démunis dans le cœur urbain moins désirable, tandis qu'elle permettait à ses citoyens riches et privilégiés de vivre dans des maisons unifamiliales, qui jouissaient d'une cour d'entrée et d'une arrière-cour dans de magnifiques quartiers, accessibles seulement en automobile, ce qui était l'un des autres symboles de réussite dans ces années-là.

Seulement, les gens le faisaient parce qu'ils avaient les moyens financiers d'acheter une maison dans une partie plus désirable de la ville, qui d'un point de vue géographique était principalement dans le côté ouest de Vancouver. La préférence sociétale pour une maison unifamiliale la rendait bien plus attrayante, ce qui était évident, car l'alternative était des appartements infestés par le choléra et pleins de travailleurs malpropres. Avec le temps, le prix de ce que valorisent les gens augmente, ce qui crée alors un cycle où les nouveaux acheteurs doivent être assez riches pour se permettre d'acheter dans les secteurs plus attirants de Vancouver, renforçant ainsi la valeur plus élevée qui devient ensuite, en langage d'évaluateur, « **un ajustement géographique majoré pour l'emplacement** », pour illustrer qu'être du côté ouest de Vancouver a plus de valeur que du côté est.

Une carte de zonage plus moderne de Vancouver (carte II) montre que

L'argument sans réponse



B.C. Saturday Sunset, le 10 août 1907. Page 1.
« Une maison typique de l'homme blanc qui travaille » ... « Un dédale sur la rue Carrall »
Caricaturiste : N.H. Hawkins

la majorité des pratiques de zonage de 1927 sont encore en vigueur, alors que la plupart des types de logements à Vancouver sont encore résidentiels unifamiliaux. Une recherche sur *REW.ca* montrerait que les maisons inscrites à plus de 5 millions \$ sont beaucoup plus nombreuses du côté ouest que du côté est. Même si l'on pourrait soutenir que parce que les prix des maisons ont augmenté tellement du côté est, les écarts de prix entre l'ouest et l'est semblent s'amincir, les données soutiennent toujours l'ajustement géographique omniprésent entre les deux.

Les préjugés entre les côtés ouest et est se trouvent dans les données et ils sont réels. Il est permis de penser que l'histoire de la ségrégation des classes et des races pourrait en être l'une des raisons.

Lectures recommandées

À la lumière des nouvelles études et observations sur les impacts modernes du zonage historique, plusieurs villes et organisations utilisent maintenant un prisme d'équité, de diversité et d'inclusion (ÉDI) pour revoir les pratiques de zonage et les plans d'ensemble des centres urbains. Voici quelques lectures recommandées du partenaire universitaire UBC de l'ICE sur diverses facettes de ce sujet :

- <https://zoning.sociology.ubc.ca/>
- <https://open.library.ubc.ca/media/download/pdf/24/1.0319136/4>
- <https://news.ubc.ca/2016/07/12/racism-has-always-been-a-part-of-vancouver-real-estate/>
- https://cip-icu.ca/getattachment/Topics-in-Planning/Equity-Diversity-and-Inclusion/PlanCanada_Spring2021-FINAL.pdf.aspx ■

Continued from page 42. EQUITY, DIVERSITY AND INCLUSION (EDI) ■

The unanswerable argument

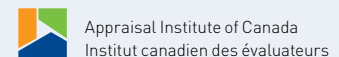


B.C. Saturday Sunset, August 10, 1907, page 1. 'A typical home of Vancouver white workingman'...'A warren on Carrall Street'
Cartoonist: N.H. Hawkins.

Recommended reading

In light of emerging studies and observations on the modern-day impacts of historical zoning, many cities and organization are now using an equity, diversity and inclusion (EDI) lens to relook at zoning practices and the layouts of urban centres. Here are some recommended readings from the AIC's university partner, UBC on various facets of this topic:

- <https://zoning.sociology.ubc.ca/>
- <https://open.library.ubc.ca/media/download/pdf/24/1.0319136/4>
- <https://news.ubc.ca/2016/07/12/racism-has-always-been-a-part-of-vancouver-real-estate/>
- https://cip-icu.ca/getattachment/Topics-in-Planning/Equity-Diversity-and-Inclusion/PlanCanada_Spring2021-FINAL.pdf.aspx ■



Need Continuing Professional Development (CPD) Credits?

Check out the CPD page on the AIC website for an array of opportunities.

www.aicanada.ca/aic-events/cpd-opportunities/

Besoin de crédits de perfectionnement professionnel (CPP)?

Rendez-vous sur la page de PPC du site Web de l'ICE afin de découvrir toutes les opportunités.

www.aicanada.ca/fr/evenements-aic/des-opportunités-ppc-de-lice/

2022 Pre-Budget Submission

The Federal Finance Minister launched Pre-Budget Consultations in January 2022. Below is the integral part of our Appraisal Institute of Canada (AIC) submission to the Minister.

Introduction

Our lifestyles and our entire economy have been completely upended, to say nothing of the thousands of people who have been directly impacted by the COVID-19 pandemic. During this unprecedented time, provincial governments, with the federal government's guidance, have designated certain services and industries as essential to the functioning of our society, economy, and our general well-being. One of these industries is financial services; Canadians need to know that their financial resources are secure and accessible through this challenging time. Faced with financial hardship due to work disruption, some Canadians have been forced to use the equity in their homes in order to make ends meet. Some Canadians were also in the process of selling or purchasing a property – a process which cannot be easily interrupted.

As part of the financial services value chain, Appraisal Institute of Canada (AIC) Designated Appraisers have been working tirelessly throughout the pandemic. Appraisers, like all Canadians, have had to modify their behaviour and practices in order to maintain physical and social distancing guidelines, all while continuing to provide high quality, professional services that allow the mechanisms of finance for commercial and residential real property to continue to function in order to serve the needs of all Canadians.

Appraisers continue to be an essential part of Canada's real estate market. They continue to uphold independent, third-party valuation fundamentals and help mitigate risks by ensuring lenders, insurers, and consumers make informed decisions. For example, as affordable housing projects are developed, an appraiser works with government to ensure value is well met. Appraisers, working alongside home builders, realtors, mortgage brokers, and home buyers, form an important part of Canada's real estate industry.

In order to continue supporting Canadians, it is important to make policy changes that help home buyers and homeowners while ensuring the health of the real estate market. The AIC believes that the following recommendations will help mitigate risk in the market as well as make housing more affordable to those aspiring to purchase a home.

Addressing Canada's housing crisis

Prior to the COVID-19 pandemic, housing was already a major issue for the federal government and provincial governments across Canada. Federal government policies have been primarily focused on addressing the demand side of the housing equation. Programs such as investments in affordable housing, the new *First-Time Home Buyer Incentive*, and the proposed tax on foreign non-resident owners have helped to alleviate some of the pressures on the housing market.

However, the pandemic has increased the need for more targeted policies that help to increase the supply of housing in Canada. The House Price Index (HPI) was up 15%

in December 2021 when compared to the year before, representing one of the largest 12-month gains on record.¹ While affordable housing initiatives have gone to support low-income families in Canada, housing affordability continues to be a major issue for middle-income Canadians.

To address Canada's housing crisis, the federal government must work with provincial and municipal governments to implement policies that help to increase the supply of housing. While there is no perfect policy to address the housing crisis, we do believe supply is one of the solutions to a more balanced market place.

Solutions could include: The Government of Canada requiring that infrastructure grants only go to areas that expedite development. For example, the federal government could require that provinces adopt an expedited approval process for areas with transit stations when they receive federal infrastructure funding. The newly announced, but yet to be launched, Housing Accelerator Fund is a step in the right direction, but must be implemented rapidly to address the current housing crisis that has become even more acute with the rise in inflation. The Fund must address the key challenges to new supply which, by all accounts, are related to local/municipal restrictions or hurdles (zoning restrictions, density limits, and NIMBYism). Supporting municipalities in addressing those challenges, whether it be financially or, in some cases, more importantly politically, will go a long way in getting new supply to the market.

Continue to apply prudent underwriting guidelines

One of the core elements of a healthy and balanced real estate market is a systematic approach and commitment to reliable property valuations. Independent, third-party real estate appraisals are an essential component of sound lending practices, and on-site, in-person appraisals carried out by qualified professionals are an effective way to mitigate lending and property investment risk. Appraisals ensure that properties are not overvalued and also assist in detecting and preventing fraud or other issues involving real property.

Strong valuation fundamentals helped Canada's economy remain steady during the 2008/2009 global financial crisis at a time when many of the world's leading economies faltered. Members of the AIC helped to maintain those fundamentals by contributing their real estate expertise and knowledge to the lending industry and providing sound valuation advice to clients and key stakeholders.

The Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures (B-20 Guidelines), under the authority of the Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI), include provisions for Federally Regulated Financial Institutions (FRFIs) to obtain appropriate numbers of on-site inspections and third-party appraisals to verify the value of collateral used during the mortgage underwriting process. This policy is particularly important to mitigate risk when there is a high loan-to-value ratio, when markets are in flux, such as is the current case, or when the credit-worthiness of the borrower may be in doubt.

Therefore, the importance of continued application of prudent underwriting guidelines, which includes strong valuation fundamentals, is equally, if not more important, during the COVID-19 pandemic at a time when Canadians' finances have been impacted and the real estate market is inexplicably volatile.

On a related note, we have seen evidence over the last several months of some lenders taking shortcuts by providing mortgage loans without the proper due diligence in terms of

verifying the collateral being used to secure the loan. This can create significant risks in a volatile market and we caution against the over-reliance on alternative valuation methods such as Automated Valuation Models (AVMs). AVMs use mathematical and statistical modeling combined with databases of existing properties and transactions to estimate values.

While there may be instances where using AVMs may be appropriate, the reality is that using technology such as AVMs often does not provide real time, detailed insight into a housing market, nor does it necessarily include the most current information on a property's condition (good or bad). AVMs often rely on recorded sales data. In an extremely active market, such as exists now, recorded sales data may be outdated in a matter of weeks or even days. Professionally prepared full appraisal reports rely on analysis of real-time, current data – what is happening in the market right now – and on the experienced eye of an appraiser walking through a property. As we have seen throughout the COVID pandemic, individual markets can shift very quickly, and only a real-time evaluation can truly capture these fluctuations.

Encouraging FRFIs to apply proper due diligence by requiring valuation reports based on on-site, in-person inspections performed by qualified appraisers ensures that the decision maker has a reliable appraisal report providing a well-supported opinion of value.

In summary, we recommend that the Government of Canada continue to mandate strong valuation fundamentals within FRFIs and caution against the over-reliance of Automated Valuation Models.

Complete flood mapping

Over the last several years, communities across Canada have been hit by abnormally high-water levels. Hundreds, if not thousands, of Canadians across the country have struggled in preparing for and managing these extreme flooding occurrences. Reports suggest that climate change is one of the factors that is contributing to recurring flooding. In fact, the Insurance Bureau of Canada estimates that over one million

homes across Canada are at high risk of being impacted by flooding, and a portion of those is at very high risk of flooding.²

As an integral part of the real estate market in Canada, appraisers are hired by mortgage lenders, mortgage insurers, mortgage brokers, real estate representatives, and the public to provide unbiased and independent opinions of value of real property to help them make informed decisions. Appraisers have no vested interest in the outcome of a transaction or in the value of a subject property.

On-site appraisals, conducted by qualified professionals are the most effective way to mitigate lending and property investment risk. They help, amongst other things, to validate the characteristics of the property.

Homes and buildings that are situated in flood zones are often less valuable than properties outside of flood zones and, as the current climate changes, floods will occur more frequently and in areas that were not affected in the past. This affects not only existing homes and buildings; but also new developments, as well.

Prospective homeowners and the mortgage lending industry rely, in part, on information gathered by appraisers to make their buying and lending decisions. Updated flood maps and other climate related risks being made available to the real estate industry would assist appraisers to provide more accurate information to those relying on their reports.

The federal government should continue their efforts to improve the quality and timeliness of the terrain data that is the foundation of all flood mapping. Floods are just one example of climate risk – issues like drought, severe storms, and wildfires can all affect the value of a property. Governments will need to take a leading role in ensuring information on these risks is widely and consistently available going forward.

Implementing an Underused Housing Tax

The government is currently exploring the possible implementation of an Underused Housing Tax (UHT) to help address the current

housing crisis. To AIC, the proposal and its objectives seems sound and reasonable and could have a minor impact on cooling the housing market.

Finance Canada states that the UHT would apply to the “specified value” of property. The specified value is further defined as originating from an assessment, from a recent sale price, or the fair market value. While the assessed value and most recent sale price can sometimes be reasonable methods to determine the value of the property, in reality, they do not always reflect the true current value of a property, nor do they reflect the ever- changing housing landscape and the volatility to which it is subject.

Full appraisal reports provide a more accurate reflection of the value of a property on a specific date because they are based

on onsite inspections, the completion of comprehensive research on the subject property, and the inclusion of an analysis of comparable properties to arrive at an unbiased, independent opinion of market value. Through the appraisal process a professional appraiser typically gathers information about the owner or occupant; the ownership history; vacancy circumstances; the sales and listings history including: dates of sales, and purchase, list, and selling prices; and the intended use and users of the report.

An AIC designated appraiser provides structured reporting documentation and gathers information from on-site activities, transaction activities, bona fide purchasers, and objective data about marketplace activity. This information allows appraisers to formulate an opinion of value that is more

reflective of current realities than what might be reflected by an assessed value or a sale price; and thus, more accurate for the purposes of the UHT and the Canada Revenue Agency. It is worth noting that appraisers also have the capability to provide a retrospective opinion of value for a past date.

This is why we believe that the fair market value must be provided by a certified appraiser. This will ensure that the UHT is properly applied to the appraised value of a property that has been properly calculated.

End notes

¹ <https://housepriceindex.ca/2022/01/december2021/>

² <http://assets.ibr.ca/Documents/Disaster/IBC-National-Flood-Action-Plan-recommendations.pdf> ■

AIC Hill Day 2021

From November 25 to December 3, 2021, the Appraisal Institute of Canada’s Advocacy Committee, as well as Members of the AIC’s Executive and Communications Committees, met with nearly 20 Members of Parliament (MP). While in previous years these meetings occurred in person on Parliament Hill in Ottawa, this year’s meetings occurred virtually due to the ongoing uncertainties around the COVID-19 Pandemic.

AIC Members from the above-mentioned committees were able to meet with MPs to introduce AIC and the important role

appraisers play in the real estate industry and the Canadian economy. We were also able to advance the following three housing-related issues and recommendations:

1. The need for ongoing prudent underwriting guidelines that include proper verification of the collateral being used to advance a loan and being cautious of the over-reliance on automated valuation models.
2. The need for the federal government to focus on housing supply initiatives to make housing more affordable.
3. The need for the federal government to continue its efforts on updating flood maps. Floods are just one example of climate

risk – issues like drought, severe storms and wildfires can all play a role in the value of a property. The government will need to take a leading role in ensuring information on these risks is widely and consistently available going forward.

It also proved to be an excellent platform to get in front of federal legislators to ensure appraisers are included in discussions related to real estate as well as to create relationships that could be beneficial for AIC Members and the protection of the public.

We will continue to have meetings with MPs and federal officials in the new year as we continue to foster relationships. ■

Mémoire prébudgétaire 2022

La ministre fédérale des Finances a lancé les consultations prébudgétaires en janvier 2022. On trouvera ci-dessous l'intégralité du mémoire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) soumis à la ministre.

Introduction

Nos styles de vie et notre économie entière ont été complètement bouleversés, sans parler des milliers de personnes qui ont été directement affectées par la pandémie de COVID-19. Durant cette période sans précédent, les gouvernements provinciaux, guidés par le gouvernement fédéral, ont désigné certains services et industries comme essentiels au bon fonctionnement de notre société, de notre économie et de notre bien-être général. L'une de ces industries est celle des services financiers; les Canadiens doivent savoir que leurs ressources financières sont en sécurité et accessibles en ces temps éprouvants. En difficulté financière à cause des perturbations du travail, certains Canadiens ont dû recourir à la valeur nette de leur maison pour joindre les deux bouts. Des Canadiens étaient aussi en train de vendre ou d'acheter une propriété – un processus qu'on ne peut pas facilement interrompre.

En tant que partie de la chaîne de valeur des services financiers, les évaluateurs désignés de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ont travaillé sans relâche durant la pandémie. Les évaluateurs, comme tous les Canadiens, ont été forcés de changer leur comportement et leurs pratiques afin de maintenir les directives de distanciation physique et sociale, en poursuivant la prestation de services professionnels de grande qualité qui permettent aux mécanismes de la finance de l'immobilier commercial et

résidentiel de continuer à fonctionner pour répondre aux besoins de tous les Canadiens.

Les évaluateurs sont toujours une partie essentielle du marché immobilier au Canada, alors qu'ils continuent à confirmer les fondamentaux d'une évaluation indépendante et tierce et qu'ils aident à réduire les risques en s'assurant que les prêteurs, les assureurs et les consommateurs prennent des décisions éclairées. Par exemple, à mesure que l'on développe des projets de logement abordable, un évaluateur travaille avec le gouvernement pour faire en sorte que la valeur soit exacte. Les évaluateurs, œuvrant de concert avec les constructeurs de résidences, les agents immobiliers, les courtiers hypothécaires et les acheteurs de résidences, forment une partie importante de l'industrie immobilière du Canada.

Pour continuer à supporter les Canadiens, il est important de modifier les politiques pour aider les acheteurs de résidences et les propriétaires, tout en protégeant la santé du marché immobilier. L'ICE croit que les recommandations suivantes contribueront à réduire les risques dans le marché et à rendre le logement plus abordable pour les gens qui souhaitent acheter une maison.

Régler la crise du logement au Canada

Avant la pandémie de COVID-19, le logement constituait déjà un enjeu majeur pour le gouvernement fédéral et pour les gouvernements provinciaux à travers le Canada. Les politiques du gouvernement fédéral se focalisaient surtout sur la réponse à la demande dans l'équation du logement. Des programmes comme les placements dans le logement abordable, le nouvel *Incitatif à l'achat d'une première propriété* et la taxe proposée

visant les propriétaires étrangers non-résidents ont aidé à alléger certaines pressions sur le marché de l'habitation.

Cependant, la pandémie a augmenté le besoin de politiques plus ciblées pour aider à accroître l'offre de logements au Canada. L'indice des prix de l'immobilier (IPI) a grimpé de 15 % en décembre 2021 comparativement à l'année précédente, ce qui représente l'un des plus forts gains enregistrés en 12 mois.¹ Alors que les initiatives de logements abordables ont servi à supporter les familles à faible revenu du Canada, l'abordabilité des logements demeure un enjeu majeur pour les Canadiens à revenu moyen.

Pour remédier à la crise du logement au Canada, le gouvernement fédéral doit collaborer avec les gouvernements provinciaux et municipaux pour implanter des politiques qui vont contribuer à augmenter l'offre de logements. Même si aucune politique n'est parfaite pour remédier à cette crise, nous croyons que l'offre est l'une des solutions pour obtenir un marché plus équilibré.

Une solution pourrait être que le gouvernement du Canada exige que toutes les subventions d'infrastructures visent les régions qui accélèrent le développement. Par exemple, il pourrait exiger que les provinces adoptent un processus d'approbation plus rapide pour les régions avec gares de transit quand elles reçoivent un financement d'infrastructure fédéral. Le Fonds pour accélérer les logements, annoncé récemment mais pas encore en vigueur, est un pas dans la bonne direction, mais il doit être instauré rapidement pour répondre à la présente crise du logement, qui s'est même aggravée avec la hausse de l'inflation. Le fonds doit relever les principaux défis des nouvelles offres de logements qui, au dire de tous, sont liées aux

restrictions ou aux obstacles locaux/municipaux (restrictions de zonage, limites de densité et syndrome « d'accord, mais pas dans ma cour »). Aider les municipalités à relever ces défis, que ce soit financièrement ou, dans certains cas, de manière plus politique, fera beaucoup pour concrétiser les nouvelles offres sur le marché.

Continuer d'appliquer des lignes directrices prudentes en matière de souscription

L'un des attributs d'un marché immobilier sain et équilibré est une approche systématique et un engagement envers des évaluations de propriétés qui sont fiables. Les évaluations immobilières indépendantes de tierces parties sont une composante essentielle des bonnes pratiques d'octroi des prêts et les évaluations sur place en personne effectuées par des professionnels qualifiés sont une façon de réduire les risques de crédit et de placement immobilier. Les évaluations assurent que les propriétés ne soient pas surévaluées, aidant également à détecter et à prévenir la fraude ou d'autres problèmes touchant l'immobilier.

Des bases d'évaluation solides ont contribué à la stabilité de l'économie du Canada durant la crise financière mondiale de 2008/2009, à un moment où chancelaient plusieurs des grandes économies de la planète. Les membres de l'ICE ont aidé à maintenir ces bases en mettant leurs expertises et connaissances immobilières au service de l'industrie du prêt et en fournissant d'excellents conseils d'évaluation à leurs clients et aux intervenants clés.

La ligne directrice *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires (B-20)*, sous l'autorité du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), comprend des dispositions visant les institutions financières fédérales (IFF) pour obtenir les nombres appropriés d'inspections sur les lieux et d'évaluations réalisées par des tiers pour vérifier la valeur des garanties utilisées dans le processus de souscription hypothécaire. Cette politique est particulièrement importante pour réduire les risques en présence d'un ratio prêt-valeur élevé, quand les marchés connaissent un flux, comme c'est présentement le cas, ou quand la capacité de payer d'un emprunteur peut être douteuse.

Par conséquent, toujours appliquer des directives de souscription prudente, incluant de robustes fondamentaux d'évaluation, est aussi

important, sinon plus, durant la pandémie de COVID-19, à un moment où les finances des Canadiens ont été très affectées et le marché immobilier est inexplicablement volatile.

Dans le même ordre d'idées, nous avons constaté depuis plusieurs mois que certains prêteurs prennent des raccourcis en fournissant des prêts hypothécaires sans la diligence raisonnable appropriée, qui consisterait à vérifier les garanties utilisées pour obtenir le prêt. Cela peut créer de sérieux risques dans un marché volatile et nous recommandons d'être prudent et de ne pas trop se fier aux méthodes d'évaluation alternatives telles les modèles automatisés d'évaluation (MAE). Ceux-ci emploient la modélisation mathématique et statistique, en combinaison avec des bases de données sur les propriétés existantes et sur les transactions, pour estimer les valeurs.

Bien que dans certains cas, l'utilisation des MAE puisse être appropriée, le fait est que cette technologie ne fournit pas souvent le portrait détaillé, en temps réel, d'un marché de l'habitation et n'inclut pas nécessairement l'information la plus actuelle sur l'état d'une propriété (bon ou mauvais). Les MAE s'appuient fréquemment sur les données de ventes enregistrées. Dans un marché extrêmement actif, comme celui qui prévaut maintenant, ces données peuvent devenir désuètes en à peine quelques mois ou même quelques jours.

Des rapports d'évaluation complète préparés par des professionnels s'appuient sur une analyse en temps réel des données courantes – ce qui se passe sur le marché à l'instant même – et sur l'expérience visuelle d'un évaluateur qui parcourt une propriété. Comme nous avons vu depuis le début de la pandémie, les marchés individuels peuvent changer très vite et seule une évaluation en temps réel peut vraiment capturer ces fluctuations.

En incitant les IFF à appliquer une diligence raisonnable appropriée en exigeant des rapports d'évaluation qui reposent sur des inspections sur place en personne, faites par des évaluateurs qualifiés, on s'assure que le décideur possède un rapport d'évaluation fiable qui lui fournit une opinion bien étayée sur la valeur.

En résumé, nous recommandons que le gouvernement du Canada continue à exiger de solides bases d'évaluation au sein des institutions financières fédérales et que l'on se montre prudent en ne comptant pas trop sur les modèles automatisés d'évaluation.

Cartographie complète des inondations

Depuis plusieurs années, des communautés à travers le Canada ont été frappées par des niveaux d'eau anormalement élevés. Des centaines, voire des milliers de Canadiens un peu partout au pays ont dû livrer bataille pour se préparer et pour affronter ces inondations extrêmes. Les rapports donnent à penser que le changement climatique est l'un des facteurs qui contribuent aux inondations récurrentes. En fait, le Bureau d'assurance du Canada estime que plus d'un million de maisons à travers le Canada présentent un risque élevé d'être touchées par une inondation, alors qu'une partie de celles-ci présentent un risque très élevé d'inondation.²

En tant que partie intégrante du marché immobilier au Canada, les évaluateurs sont embauchés par des prêteurs hypothécaires, des assureurs hypothécaires, des courtiers hypothécaires, des représentants immobiliers et par les membres du public pour fournir des opinions impartiales et indépendantes sur la valeur des propriétés qui les aideront à prendre des décisions judicieuses. Les évaluateurs n'ont pas d'intérêt direct dans le résultat d'une transaction ou dans la valeur d'une propriété donnée.

Les évaluations sur les lieux conduites par des professionnels qualifiés sont la façon la plus efficace de réduire les risques de crédit et de placement immobilier. Entre autres choses, ils aident à valider les caractéristiques de la propriété.

Les maisons et les bâtiments se trouvant dans des zones inondables valent souvent moins cher que les propriétés à l'extérieur de ces zones et, alors que le climat actuel change, les inondations se produiront plus fréquemment et dans des régions n'ont pas été touchées auparavant. Cela vise non seulement les maisons et bâtiments existants, mais aussi les nouveaux développements.

Les propriétaires éventuels et l'industrie des prêts hypothécaires comptent, en partie, sur les informations recueillies par les évaluateurs pour prendre leurs décisions d'acquisition et de prêt. Les cartes d'inondations mises à jour et d'autres risques liés au climat rendus disponibles à l'industrie immobilière aideraient les évaluateurs à fournir des informations plus précises aux gens qui comptent sur leurs rapports.

Le gouvernement fédéral devrait poursuivre ses efforts pour améliorer la qualité et la rapidité de publication des données sur le terrain qui sont la fondation de toutes les cartes d'inondations.

Les inondations ne sont qu'un exemple de risque climatique; des choses comme les sécheresses, les violentes tempêtes et les feux incontrôlés peuvent toutes affecter la valeur d'une propriété. Les gouvernements devront prendre les commandes pour assurer que l'information sur ces risques soit largement et constamment disponible dans le futur.

Instaurer une taxe sur les logements sous-utilisés

Le gouvernement étudie présentement la possibilité d'instaurer une taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU) pour aider à réduire la crise actuelle du logement. Pour l'ICE, la proposition ainsi que ses objectifs semblent solides et raisonnables, alors qu'ils pourraient avoir un impact mineur sur le refroidissement du marché de l'habitation.

Le ministère des Finances déclare que la TLSU s'appliquerait à la « valeur déterminée » d'un bien immobilier. La valeur déterminée est définie plus avant comme provenant d'une évaluation, d'un prix de vente récent ou de la juste valeur marchande. Même si la valeur estimée et le plus récent prix de vente peuvent

être parfois des méthodes raisonnables pour déterminer la valeur de la propriété, en réalité ils n'en reflètent pas toujours la valeur courante réelle, pas plus qu'ils ne reflètent le paysage toujours changeant du logement et la volatilité dont il est l'objet.

Les rapports d'évaluation complète donnent un portrait beaucoup plus fidèle de la valeur d'une propriété à une date donnée parce qu'ils reposent sur des inspections sur place, sur la conduite de recherches exhaustives sur la propriété en question et sur l'inclusion d'une analyse des propriétés comparables pour arriver à une opinion impartiale et indépendante sur sa valeur marchande. Le processus d'évaluation permet habituellement à un évaluateur professionnel de recueillir des informations sur ces éléments : propriétaire ou occupant; historique de la propriété; circonstances entourant les états vacants; historique des ventes et des inscriptions, incluant les dates des ventes et les prix d'achat, de catalogue et de vente; et utilisation prévue et utilisateurs prévus du rapport.

Un évaluateur désigné de l'ICE fournit une documentation de rapport structurée et réunit

des renseignements provenant des activités sur les lieux, des activités de transaction, des acheteurs de bonne foi et des données objectives sur l'activité du marché. Ces renseignements permettent aux évaluateurs de formuler une opinion sur la valeur qui reflète davantage les réalités courantes que ce qui pourrait résulter d'une valeur estimée ou d'un prix de vente et qui soit donc plus précise pour les fins de la TLSU et de l'Agence du revenu du Canada. Il vaut la peine de souligner que les évaluateurs sont également en mesure de fournir une opinion rétrospective sur la valeur à une date déterminée du passé.

C'est pourquoi nous croyons que la juste valeur marchande doit être fournie par un évaluateur agréé. Cela assure que la TLSU soit adéquatement appliquée à la valeur estimée d'une propriété qui a été correctement calculée.

Notes de fin

¹ <https://indiceprixdemaison.ca/2022/01/decembre2021/>

² <http://assets.ibc.ca/Documents/Disaster/IBC-National-Flood-Action-Plan-recommendations.pdf> 

Journée de l'ICE sur la Colline 2021

Du 25 novembre au 3 décembre 2021, le Comité de défense des intérêts de l'Institut canadien des évaluateurs ainsi que des membres du Comité de direction et du Comité des communications de l'ICE ont rencontré près de 20 députés. Alors que les années précédentes, ces réunions se tenaient en personne sur la Colline du Parlement, à Ottawa, les réunions de cette année se sont déroulées en ligne à cause des incertitudes persistantes entourant la pandémie de COVID-19.

Les membres de l'ICE appartenant aux comités susmentionnés ont pu rencontrer les députés pour leur présenter l'Institut et leur expliquer le rôle important que jouent les évaluateurs dans l'industrie immobilière et

dans l'économie canadienne. Nous avons aussi été en mesure de promouvoir trois enjeux et recommandations liés au logement :

La nécessité de lignes directrices permanentes et prudentes en matière de souscription, qui incluent la vérification appropriée de la garantie utilisée pour consentir un prêt et la prudence face à la confiance excessive dans les modèles automatisés d'évaluation.

1. La nécessité pour le gouvernement fédéral de se focaliser sur les projets d'offre de logement pour rendre celui-ci plus abordable.
2. La nécessité pour le gouvernement fédéral de poursuivre ses initiatives pour mettre à jour les cartes d'inondations. Ces dernières ne sont qu'un exemple des risques

climatiques – des enjeux tels les sécheresses, les violentes tempêtes et les feux incontrôlés peuvent tous influencer sur la valeur d'une propriété. Le gouvernement devra prendre les commandes pour assurer que l'information relative à ces risques soit largement et constamment disponible à l'avenir.

3. Ce fut en outre une excellente plate-forme exhibée aux législateurs fédéraux pour faire en sorte que les évaluateurs soient inclus dans les discussions entourant l'immobilier et que de nouvelles relations créées puissent bénéficier aux membres de l'ICE et contribuer à la protection du public.

Nous tiendrons d'autres réunions avec les députés et les représentants fédéraux au cours de la nouvelle année, alors que nous continuons à cultiver nos rapports avec ceux-ci. 

Rene Cabusas, Candidate Member

Ensuring career success by making the most of his educational journey

What is your educational background and work experience?

RC: I have a Bachelor of Commerce Degree from the University of Alberta, majoring in Business Economics and Law, and have also achieved a Real Estate Certificate.

As for related work experience, I technically began my real estate career at the City of Edmonton as a summer student and eventually worked part time with the City as an administrative assistant. I have two and half years of experience as a Candidate Member of the Appraisal Institute of Canada (AIC), and am employed as a fee appraiser with Bourgeois Brooke Chin Associates in Edmonton.



I enjoy that you can never be truly satisfied with your quality of work, since there is always something you can improve on and there are more difficult assignments that you are able to pursue.

What motivated you to choose the appraisal profession?

RC: Once I heard about the appraisal industry and what being a commercial real estate appraiser entails, I was instantly motivated to work as one. It was all thanks to Royce Carey, who is a designated AACI. Royce and I worked at the City of Edmonton, and often we would talk about my career aspirations in real estate. He convinced me that I could find a career in the appraisal industry.



“

I have been very fortunate to have mentors who are extremely invested in providing me with the right training and experience.

At the time, I was either choosing to have a career in accounting and obtain a CPA designation or to pursue a career in commercial real estate. Comparing the two, I did not think it was worthwhile for me to pursue a CPA. If you are familiar with the CPA designation process, you have to work extremely long hours during busy season while somehow finding the time for its difficult educational demands. Many of my colleagues in accounting did not seem particularly happy with their jobs and were miserable while they were going through the designation process. After a few months, a lot of them were already planning exit strategies. This seemed like a red flag. I wanted to pursue a career that I was passionate about. I ultimately chose commercial real estate and sought out work as a Candidate appraiser.

What is your current position with Bourgeois Brooke Chin Associates and what does your job entail?

RC: I am a Lead Associate for IC&I Condo Services. While I primarily receive the condominium unit appraisal report, I also have the typical roles and responsibilities of a Candidate appraiser.

What do you enjoy most about working in the real estate valuation profession?

RC: I like that each appraisal is different and comes with its own set of challenges. At this point in my career, it is a continuous process of improving some aspect of the appraisal report, from improving the writing, how the report is presented, and the analysis behind it, to ensuring that the information I have obtained is the best available in order for me to draw an accurate conclusion. I enjoy that you can never be truly satisfied with your quality of work, since there is always something you can improve on and there are more difficult assignments that you are able to pursue.

When do you expect to earn your AACI designation?

RC: I have not set a concrete timeline, although I would be able to earn my designation as early as 2023.

How long will the designation process have taken once completed and was it what would normally be expected?

RC: If I were to complete my designation at the earliest time I

am able, it will have taken me four years. My original goal was to complete the process in two years, but I was convinced by my mentors that taking my time would be more beneficial to me.

What challenges has the designation process presented for you from both a work and personal perspective?

RC: Since I decided to prolong the timeline, I have found the process to be quite manageable from both a work and personal perspective.

From your own personal experience, how would you evaluate the designation process thus far?

RC: I believe that the designation process as a whole truly prepares you to be a designated appraiser. While it cannot fully prepare you for every challenge you will face, it does provide the solid foundation to overcome those challenges. The educational courses allow you to learn about the basics of appraisal and about the different types of work that an appraiser is able to do. I also believe that mentorship is the most important aspect of the entire educational journey. I have been very fortunate to have mentors who are extremely invested in providing me with the right training and experience.

“

It is important that our profession be more diverse in order to provide greater perspective to our clients.

Looking at it from your current perspective, was there anything you would have done differently throughout the process?

RC: There is no question that I should have approached the educational courses in a different manner. Instead of completing them for the sake of doing the assignments and writing the exams, I should have been more focused on absorbing the most knowledge possible. The textbooks and resources available allow you to go much more in depth than what the assignments and exams require. It would have been more beneficial for me to go more in depth and spend more time than what was required for the assignments and courses.

Who has helped you on your career journey in a mentorship capacity and what has been their impact?

RC: Royce Carey, Mark Poechman, Simon Chin and John Urbano have been critical to my career and my success thus far.

The impact of these mentors has been tremendous. They have provided me with the proper guidance throughout my years as a Candidate Member and they continue to push me to be the best version of myself and to never be satisfied with anything I do. I truly believe that finding the right mentor(s) really sets you up for a great career in the industry.

Going forward, what are your career aspirations?

RC: This is a very difficult question. I believe that changes in technology will play a major role in how appraisals will be conducted in the future. Ultimately, I want to be adaptable to these changes and set myself up to successfully meet the challenges they present. Regardless of these inevitable changes, I see myself continuing to work for a boutique firm and eventually working my way up to become a partner or even owning my own appraisal firm.



I firmly believe that the profession is making positive strides to include people with more diverse backgrounds.

What motivates you to succeed?

RC: The two biggest contributors to my motivation to succeed are my competitive spirit and my parents. I really want to make my parents proud and make their sacrifices worthwhile. My parents moved to this country in order to pursue a better life for my brother and I. They went from being chemical engineers in the Philippines and living a comfortable life surrounded by their friends and family to moving to a foreign country and working at minimum wage jobs. They are the hardest workers I know. During my early childhood, they worked overtime to make ends meet and eventually their hard work and perseverance paid off as they continued to improve our living situation in Canada. I do not want to waste the sacrifices they have made.

The second aspect of my motivation is my competitive spirit. My older brother and I are in a friendly competition to see which parent will be proud of which son. I want to make sure that I am the winner.

Having moved to Canada from the Philippines when you were only three, what has been your experience from a diversity perspective within the appraisal profession?

RC: As a first-generation immigrant, I have to say that I do stand out in the commercial real estate industry. It is known that the commercial real estate industry is predominately 'white male'

and often it is rare to encounter people with diverse backgrounds. The same can be said for the appraisal profession as well. However, I firmly believe that the profession is making positive strides to include people with more diverse backgrounds.

I do want it noted that this is not inherently the fault of the appraisal profession or the commercial real estate industry. I think it has to do more with the lack of awareness and promotion of these careers to younger people. Growing up, my friends and I did not even consider a career in commercial real estate. We all wanted to become doctors, lawyers, engineers, software developers, accountants, and bankers. Even during my time at university, I did not know anybody who wanted to become an appraiser. I did not even know that a career in appraisal was possible until I worked at the City of Edmonton as a summer student.

What about diversity at the AIC?

RC: I believe that diversity in the AIC is moving in the right direction. As more people with diverse backgrounds become appraisers, it is natural that some of them will seek to contribute to the AIC in some capacity.

Why do you feel diversity is so important to our culture and to our profession?

RC: It is extremely important. Diversity allows us to gain different knowledge, broader perspectives and points of views than might otherwise be possible. It should naturally allow for a stronger society as a whole, as we learn to be more open and accepting to diverse cultures.

In terms of our profession, people from a wide variety of backgrounds have to deal with various real estate issues. Our profession should reflect the population to help better service these people, who are often our clients. Furthermore, it is important that our profession be more diverse in order to provide greater perspective to our clients. These different perspectives would benefit the advancement of our appraisal profession as the world is constantly evolving.



I do not volunteer solely for personal benefit. I truly want to contribute to the governance and direction of the appraisal profession going forward.

What are the biggest challenges you see facing the profession in general?

RC: The biggest challenge I see is the knowledge gap between appraisers entering the profession and those who are retiring.

“

In order to get the most out of your work experience, you constantly want to be curious about everything.

As we know, the appraisal industry has a large number of retiring appraisers who are well established in their respective fields or markets. I think we have not been effectively transferring their knowledge to the younger generation. Ultimately, as a profession, we should look to preserve the positive reputation that the retiring appraisers have built up over the years by actively figuring out how to pass on their knowledge.

What are the biggest challenges facing people entering the profession?

RC: I believe it is the quality of training and the career options that exist. When I was entering the field, there were not a lot of options available. The paths were simple. I had to either work as an analyst in the valuation branch of a national commercial real estate firm or work as a research assistant for a small/medium sized commercial real estate appraisal company.

I was told that, back in the day, it was quite common for small firms to take in Candidate Members and train them from the beginning. Now, it is difficult to do so because of the cost, time and effort to train an appraiser. Most firms now look for Candidates with experience, which is difficult to obtain for somebody just entering the field.

You are involved with the AIC Conference in Edmonton. What does your involvement entail?

RC: I am on the AIC Conference Committee. My involvement is limited, but I have been providing assistance to the committee wherever they need me.

Do you participate as a volunteer with other AIC events or committees?

RC: I am currently one of two Edmonton Directors for the Board of the Alberta AIC Chapter. I also sit on the Member Liaison Committee for Edmonton. I definitely see myself continuing to volunteer on an ongoing basis during my career, as these experiences have been very rewarding.

Do you see this kind of involvement as an important part of an appraiser's career development?

RC: It is absolutely important to be involved with your profession in some capacity, especially for Candidate Members. Volunteering provides many benefits that can bolster your career

development, such as interacting with other appraisers and staying current with developments in the appraisal industry overall. However, it is important to point out that I do not volunteer solely for personal benefit. I truly want to contribute to the governance and direction of the appraisal profession going forward.

Do you have any advice or suggestions for people entering the profession?

RC: There are many pathways you can choose to take in the appraisal industry. I recommend that, during your candidacy, you explore as many of them as possible in some form. In that way, you will be able to find the right path for you.

Second, do not be afraid to ask a lot of questions. You are not expected to be an expert in appraisal when you first walk in the door. Work experience is very important in your training as an appraiser. In order to get the most out of your work experience, you constantly want to be curious about everything. 

GREATER VANCOUVER, GREATER VICTORIA,
OKANAGAN, PEACE REGION AND ALBERTA


LAWRENSON WALKER
REAL ESTATE APPRAISERS

We're hiring!

We need more boots on the ground.
Now hiring Appraisers, Appraisal Inspectors
and Report Writers. Apply now.

LAWRENSONWALKER.COM

Rene Cabusas, membre stagiaire

Assurer sa réussite professionnelle en tirant le meilleur parti de son parcours éducatif



J'apprécie le fait que l'on ne peut jamais être vraiment satisfait de la qualité de son travail, car il y a toujours quelque chose à améliorer et des contrats de service plus difficiles à réaliser.

Quel est votre bagage d'études et votre expérience professionnelle?

RC: Je suis titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de l'Alberta, avec une spécialisation en économie des affaires et en droit, et j'ai également obtenu un certificat en immobilier.

En ce qui concerne l'expérience professionnelle connexe, j'ai techniquement commencé ma carrière dans l'immobilier à la ville d'Edmonton en tant qu'étudiant d'été et j'ai ensuite travaillé à temps partiel pour la ville en tant qu'adjoint administratif. J'ai deux ans et demi d'expérience en tant que membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), et je suis employé comme évaluateur à honoraires chez Bourgeois Brooke Chin Associates à Edmonton.

Qu'est-ce qui vous a incité à choisir la profession d'évaluateur?

RC: Dès que j'ai entendu parler de l'industrie de l'évaluation et de ce qu'implique le métier d'évaluateur de biens immobiliers commerciaux, j'ai été immédiatement motivé à travailler comme évaluateur. C'est grâce à Royce Carey, qui est un AACI désigné. Royce et moi travaillions à

la ville d'Edmonton, et nous parlions souvent de mes aspirations professionnelles dans l'immobilier. Il m'a convaincu que je pouvais trouver une carrière dans l'industrie de l'évaluation.

À l'époque, je devais choisir entre une carrière en comptabilité et l'obtention du titre de CPA ou une carrière dans l'immobilier commercial. En comparant les deux, je ne pensais pas qu'il valait la peine pour moi d'obtenir le titre de CPA. Si vous connaissez le processus d'obtention du titre de CPA, vous devez travailler de très longues heures pendant les périodes de pointe tout en trouvant le temps de satisfaire aux exigences difficiles de la formation. Bon nombre de mes collègues comptables ne semblaient pas particulièrement heureux de leur emploi et étaient malheureux tout au long du processus d'obtention de leur désignation. Après quelques mois, beaucoup d'entre eux planifiaient déjà des stratégies de sortie. Cela m'a semblé être un signal d'alarme. Je voulais poursuivre une carrière qui me passionnait. J'ai finalement choisi l'immobilier commercial et j'ai cherché un emploi en tant qu'évaluateur stagiaire.

Quel est votre poste actuel chez Bourgeois Brooke Chin Associates et en quoi consiste votre travail?

RC: Je suis un associé principal pour les services IC&I Condo. Bien que je reçoive principalement le rapport d'évaluation des unités de condominium, j'ai aussi les rôles et responsabilités typiques d'un évaluateur stagiaire.

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le métier d'évaluateur immobilier?

RC: J'aime le fait que chaque évaluation est différente et comporte son propre ensemble de défis. À ce stade de ma carrière, il s'agit d'un processus continu d'amélioration d'un aspect ou l'autre du rapport d'évaluation, qu'il s'agisse d'améliorer la rédaction, la présentation du rapport et l'analyse qui le sous-tend, ou de s'assurer que les informations que j'ai obtenues sont les meilleures pour tirer une conclusion exacte. J'apprécie le fait que l'on ne peut jamais être vraiment satisfait de la qualité de son travail, car il y a toujours quelque chose à améliorer et des contrats de service plus difficiles à réaliser.



J'ai eu la chance d'avoir des mentors qui se sont beaucoup investis pour me donner la formation et l'expérience appropriées

Quand pensez-vous obtenir votre désignation AACI?

RC: Je n'ai pas fixé de calendrier concret, mais je pourrais obtenir mon titre dès 2023.

Combien de temps le processus de désignation aura-t-il pris une fois terminé et aura-t-il été conforme à ce que l'on attendrait normalement?

RC: Si je devais terminer ma désignation aussi tôt que ça me serait possible, il m'aurait fallu quatre ans. Mon objectif initial était de terminer le processus en deux ans, mais mes mentors m'ont convaincu que prendre mon temps serait plus bénéfique pour moi,

Quels défis le processus de désignation a-t-il représenté pour vous, tant sur le plan professionnel que personnel?

RC: Depuis que j'ai décidé de prolonger le délai, j'ai trouvé le processus tout à fait gérable, tant du point de vue professionnel que personnel.



Il est important que notre profession soit plus diversifiée afin d'offrir une plus grande perspective à nos clients.

D'après votre expérience personnelle, comment évaluez-vous le processus de désignation jusqu'à présent?

RC: Je crois que le processus de désignation dans son ensemble vous prépare vraiment à devenir un évaluateur désigné. Bien qu'il ne puisse pas vous préparer entièrement à tous les défis auxquels vous serez confrontés, il vous fournit une base solide pour les surmonter. Les cours de formation vous permettent d'apprendre les bases de l'évaluation et les différents types de travail qu'un évaluateur est en mesure d'effectuer. Je crois également que le mentorat est l'aspect le plus important de tout le parcours éducatif. J'ai eu la chance d'avoir des mentors qui se sont beaucoup investis pour me donner la formation et l'expérience appropriées.

D'après votre point de vue actuel, y a-t-il quelque chose que vous auriez fait différemment tout au long du processus?

RC: Il ne fait aucun doute que j'aurais dû aborder les cours de formation d'une manière différente. Au lieu de les suivre dans le simple but de faire les devoirs et de passer les examens, j'aurais dû me concentrer davantage sur l'absorption du plus grand nombre de connaissances possible. Les manuels et les ressources disponibles vous permettent d'aller beaucoup plus en profondeur que ce que les devoirs et les examens exigent. Il m'aurait été plus bénéfique d'aller plus en profondeur et de passer plus de temps que ce qui était requis pour les devoirs et les cours.

Qui vous a aidé dans votre parcours professionnel en tant que mentors et quel a été leur impact?

RC: Royce Carey, Mark Poechman, Simon Chin et John Urbano ont joué un rôle essentiel dans ma carrière et ma réussite jusqu'à présent. L'impact de ces mentors a été énorme. Ils m'ont fourni les conseils appropriés tout au long de mes années en tant que membre stagiaire et ils continuent à me pousser à être la meilleure version de moi-même et à ne jamais être satisfait de ce que je fais. Je crois sincèrement que trouver le(s) bon(s) mentor(s) vous prépare vraiment à une grande carrière dans le secteur.



Je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Quelles sont vos aspirations professionnelles pour l'avenir?

RC: C'est une question très difficile. Je pense que l'évolution de la technologie jouera un rôle majeur dans la manière dont les évaluations seront menées à l'avenir. En fin de compte, je veux pouvoir m'adapter à ces changements et me préparer à relever avec succès les défis qu'ils présentent. Indépendamment de ces changements inévitables, je me vois continuer à travailler pour un cabinet spécialisé et, à terme, gravir les échelons jusqu'à devenir associé ou même propriétaire de mon propre cabinet d'évaluation.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

RC: Les deux principaux facteurs qui me poussent à réussir sont mon esprit de compétition et mes parents. Je veux vraiment rendre mes parents fiers et faire en sorte que leurs sacrifices en valent la peine. Ils sont passés du statut d'ingénieurs chimistes aux Philippines, où ils menaient une vie confortable entourés de leurs amis et de leur famille, à celui d'étrangers travaillant au salaire minimum. Ce sont les travailleurs les plus acharnés que je connaisse. Pendant ma petite enfance, ils ont fait des heures supplémentaires pour joindre les deux bouts et finalement, leur travail acharné et leur persévérance ont porté leurs fruits puisqu'ils ont continué à améliorer nos conditions de vie au Canada. Je ne veux pas gaspiller les sacrifices qu'ils ont faits.

Le deuxième aspect de ma motivation est mon esprit de compétition. Mon frère aîné et moi sommes en compétition amicale pour savoir de quel fils nos parents seront les plus fiers. Je veux m'assurer que je serai le gagnant.

Votre famille ayant quitté les Philippines pour venir s'installer au Canada alors que vous n'aviez que trois ans, quelle a été votre expérience en matière de diversité au sein de la profession d'évaluateur?

RC: En tant qu'immigrant de première génération, je dois dire que je suis une minorité visible dans le domaine de l'immobilier commercial. Il est bien connu que le secteur de l'immobilier commercial est majoritairement composé d'hommes blancs et qu'il est rare de rencontrer des personnes d'autres origines. On peut dire la même chose de la profession d'évaluateur. Cependant, je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Je tiens à préciser que ce n'est pas en soi la faute de la profession d'évaluateur ou du secteur de l'immobilier commercial. Je pense qu'il s'agit plutôt d'un manque de sensibilisation et de promotion de ces carrières auprès des jeunes. En grandissant, mes amis et moi n'avons même pas envisagé une carrière dans l'immobilier commercial. Nous voulions tous devenir médecins, avocats, ingénieurs, développeurs de logiciels, comptables et banquiers. Même pendant mes études universitaires, je ne connaissais personne qui voulait devenir évaluateur. Je ne savais même pas qu'une carrière dans l'évaluation était possible jusqu'à ce que j'obtienne un emploi d'été à la ville d'Edmonton.

Qu'en est-il de la diversité à l'ICE?

RC: Je crois que la diversité à l'ICE évolue dans la bonne direction. Comme de plus en plus de personnes aux antécédents diversifiés deviennent évaluateurs, il est naturel que certaines d'entre elles cherchent à contribuer à l'ICE d'une manière ou d'une autre.



Je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Pourquoi pensez-vous que la diversité est si importante pour notre culture et notre profession?

RC: Elle est extrêmement importante. La diversité nous permet d'acquérir des connaissances différentes, des perspectives et des points de vue plus larges que ce qui serait possible autrement. Elle devrait naturellement permettre de renforcer la société dans son ensemble, car nous apprenons à être plus ouverts et à accepter d'autres cultures.

En ce qui concerne notre profession, des personnes issues de milieux très divers sont confrontées à des problèmes immobiliers variés. Notre profession devrait refléter la population

afin de mieux servir ces personnes, qui sont souvent nos clients. En outre, il est important que notre profession soit plus diversifiée afin d'offrir une plus grande perspective à nos clients. Ces différentes perspectives seraient bénéfiques à l'avancement de notre profession d'évaluateur, car le monde est en constante évolution.



Afin de tirer le meilleur parti de votre expérience professionnelle, vous devez constamment être curieux de tout.

Quels sont les plus grands défis auxquels vous pensez que la profession est confrontée en général?

RC: Le plus grand défi que je vois est le fossé entre les évaluateurs qui entrent dans la profession et ceux qui prennent leur retraite. Comme nous le savons, le secteur de l'évaluation compte un grand nombre d'évaluateurs qui arrivent à l'âge de la retraite et qui sont bien établis dans leurs domaines ou marchés respectifs. Je pense que nous n'avons pas transféré efficacement leurs connaissances à la jeune génération. En fin de compte, en tant que profession, nous devrions chercher à préserver la réputation positive que les évaluateurs qui prennent leur retraite se sont forgée au fil des ans en cherchant activement à transmettre leurs connaissances aux plus jeunes.

Quels sont les principaux défis auxquels sont confrontés les nouveaux venus dans la profession?

RC: Je pense que c'est la qualité de la formation et les options de carrière qui existent. Lorsque j'ai commencé à travailler dans ce domaine, il n'y avait pas beaucoup d'options disponibles. Les voies étaient simples. Je devais soit travailler comme analyste dans le service d'évaluation d'une société nationale d'immobilier commercial, soit travailler comme assistant de recherche pour une petite ou moyenne société d'évaluation de biens immobiliers commerciaux.

On m'a dit qu'à l'époque, il était assez courant pour les petites entreprises d'accueillir des membres stagiaires et de les former dès le début. Aujourd'hui, il est difficile de le faire en raison du coût, du temps et des efforts nécessaires pour former un évaluateur. La plupart des cabinets recherchent maintenant des stagiaires ayant déjà de l'expérience, ce qui est difficile à obtenir pour quelqu'un qui débute dans le domaine.

Vous participez à l'organisation du congrès de l'ICE à Edmonton. En quoi consiste votre participation?

RC: Je fais partie du comité organisateur du congrès de l'ICE. Ma participation est limitée, mais j'aide le comité chaque fois qu'il a besoin de moi.

Participez-vous en tant que bénévole à d'autres événements ou comités de l'ICE?

RC: Je suis actuellement l'un des deux directeurs d'Edmonton à siéger au conseil d'administration de la section ICE de l'Alberta. Je siège également au comité de liaison avec les membres pour Edmonton. Je me vois certainement continuer à faire du bénévolat au cours de ma carrière, car ces expériences ont été très enrichissantes.

Considérez-vous ce type d'engagement comme un élément important du développement de la carrière d'un évaluateur?

RC: Il est certainement important de s'impliquer dans sa profession d'une manière ou d'une autre, surtout pour les membres stagiaires. Le bénévolat offre de nombreux avantages qui peuvent soutenir le développement de votre carrière, comme l'interaction avec d'autres évaluateurs et le fait de rester au courant des développements dans l'industrie de l'évaluation en général. Cependant, il est important de souligner que je ne fais pas du bénévolat uniquement pour mon bénéfice personnel. Je veux vraiment contribuer à la gouvernance et à l'orientation de la profession d'évaluateur à l'avenir.



Je ne fais pas du bénévolat uniquement pour mon bénéfice personnel. Je veux vraiment contribuer à la gouvernance et à l'orientation de la profession d'évaluateur à l'avenir.

Avez-vous des conseils ou des suggestions à donner aux personnes qui entrent dans la profession?

RC: Il existe de nombreuses voies que vous pouvez choisir d'emprunter dans le secteur de l'évaluation. Je vous recommande, pendant votre stage, d'en explorer le plus grand nombre possible sous une forme ou une autre. De cette façon, vous serez en mesure de trouver la voie qui vous convient le mieux.

Deuxièmement, n'ayez pas peur de poser beaucoup de questions. On ne s'attend pas à ce que vous soyez un expert en évaluation dès que vous franchissez la porte. L'expérience professionnelle est très importante pour votre formation d'évaluateur. Afin de tirer le meilleur parti de votre expérience professionnelle, vous devez constamment être curieux de tout. 

Edmonton

JUNE 8-11, 2022 • 8-11 JUIN 2022

ABOUT THE CONFERENCE

The 2022 AIC Conference will take place June 8 to 11, 2022 set against the backdrop of beautiful Edmonton, Alberta at the Westin Hotel. Be prepared to take in world-renowned sites, a cutting-edge education program and exciting networking opportunities!

The 2022 Conference will be hosted as a fully hybrid event — with both an in-person component and a virtual option for online/distance participants.

À PROPOS DU CONGRÈS

La conférence 2022 de l'ICE aura lieu du 8 au 11 juin 2022 dans le cadre magnifique d'Edmonton, en Alberta, à l'hôtel Westin. Préparez-vous à découvrir des sites de renommée mondiale, un programme de formation de pointe et des occasions de réseautage intéressantes !

La conférence de 2022 sera organisée sous la forme d'un événement entièrement hybride – avec une composante en personne et une option virtuelle pour les participants en ligne/à distance.

KEYNOTE SPEAKER NOT TO BE MISSED

SHAWN KANUNGO

Shawn Kanungo is a globally recognized innovation strategist. He previously spent 12 years at Deloitte working closely with leaders to better plan for the opportunities associated with disruptive innovation. His mandate at the firm was to help corporate executives to better understand and plan for the opportunities and threats associated with disruptive innovation. Shawn is a practitioner who has worked with hundreds of organizations on their journey to digital transformation. He has been on the ground floor leading complex projects incorporating artificial intelligence, robotic process automation, cloud technologies, behavioural economics, human-centered design, and film. He is a Partner with Queen & Rook, where he advises leading organizations and executives on disruptive trends, and invests in early-stage ventures.





Shawn Kanungo. Il est un stratège en innovation reconnu mondialement. Auparavant, il a passé 12 ans chez Deloitte à travailler en étroite collaboration avec les dirigeants afin de mieux planifier les possibilités associées à l'innovation perturbatrice. Son mandat au sein de la société consistait à aider les dirigeants d'entreprise à mieux comprendre et planifier les opportunités et les menaces associées à l'innovation perturbatrice. M. Kanungo est un praticien qui a travaillé avec des centaines d'organisations sur la voie de la transformation numérique. Il a été à l'origine de projets complexes intégrant l'intelligence artificielle, l'automatisation des processus robotiques, les technologies du cloud, l'économie comportementale, la conception centrée sur l'humain et le cinéma. M. Kanungo est associé chez Queen & Rook, où il conseille des organisations et des dirigeants de premier plan sur les tendances perturbatrices, et investit dans des entreprises en phase de démarrage.



Important dates

- **December 31, 2023** – CPD Cycle 2021-22 CPD deadline:
You must complete your 24 CPD credits by December 31, 2023
- **March 15, 2022** – PPS Deadline:
12 months from launch date in 2022
- **March 15, 2022** – PPS (French) Deadline:
12 months from launch date in 2022
- **March 18, 2022** – Alberta Virtual AGM
- **March 25, 2022** – Nova Scotia Virtual AGM
- **April 21, 2022** – Saskatchewan Virtual AGM
- **April 28, 2022** – New Brunswick Virtual AGM
- **June 8 -11, 2022** – AIC Annual Conference
- **June 11, 2022** – AIC Annual AGM
- **July 1, 2022** – Co-Signing Mandatory Course Deadline

Dates importantes

- **31 décembre 2023** – Échéance du cycle de PPC 2021-2022 : vous devez obtenir vos 24 crédits d'ici le 31 décembre 2023
- **15 mars 2022** – Échéance pour le SPP :
12 mois à compter de la date de lancement en 2022
- **15 mars 2022** – Échéance pour le SPP (français) :
12 mois à compter de la date de lancement en 2022
- **18 mars 2022** – AGA virtuelle de l'Alberta
- **25 mars 2022** – AGA virtuelle de la Nouvelle-Écosse
- **21 avril 2022** – AGA virtuelle de la Saskatchewan
- **28 avril 2022** – AGA virtuelle du Nouveau-Brunswick
- **8 - 11 juin 2022** – Congrès annuel de l'ICE
- **11 juin 2022** – AGA de l'ICE
- **1er juillet 2022** – Échéance pour le cours obligatoire de cosignature

In Memoriam / En memoire

The following AIC Members have passed away. On behalf of everyone connected with the Institute and the profession, we extend our sincerest sympathies to their families, friends and associates.

Les membres suivants de l'ICE sont décédés. Au nom de tous ceux qui oeuvrent de près ou de loin au sein de l'Institut et de la profession, nous exprimons nos plus sincères condoléances à leurs familles, amis et associés.

Tyler Beatty, AACI, P.App
Edmonton, AB

Don Lawrenson, CRA, P.App
Surrey, BC

David Sicinski, Candidate
Surrey, BC

Darryl Trueman, AACI, P.App
Sherwood Park, AB

Chris Walters, AACI, P.App
Edmonton, AB

Business Association of Real Estate Appraisers



BAREA

Stronger together

DON'T GO IT ALONE

OUR VISION

To be the most trusted association of residential appraisal firms in Canada.

OUR MANDATE

BAREA protects and promotes the business interests of our member firms through a strong and cohesive voice as well as the sharing of best practices.

barea.ca



Forge your own path to success

Join CBRE's Valuation & Advisory Services Team

At CBRE, you are empowered to take your career where you want it to go. Enjoy workplace flexibility with tremendous scale—in an inclusive, collaborative environment with supportive teammates. Work on an industry-leading national team that provides unmatched client service by leveraging best in class research, superior technology and industry expertise.

Paul Morassutti, AACI, MRICS

Vice Chairman

paul.morassutti@cbre.com

+1 416 495 6235

AIC designations granted / Désignations obtenues de l'ICE

The Appraisal Institute of Canada (AIC), together with the provincial associations and the provincial bodies affiliated with the AIC, commend the following Members who completed the rigorous requirements for accreditation as a Designated Member of the AIC during the period October 28, 2021 to February 14, 2022:

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicitent les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 28 octobre, 2021 au 14 février, 2022 :

AACI, P.App

Accredited Appraiser Canadian Institute

Alberta

Jeffrey Bowen
Chad Edie
Kelly D. Tobler

British Columbia / Colombie-Britannique

Keith Maclean-Talbot
Lisa Pynn
Morgan S. Stewart

International / Internationale

Lai Ming Wan

Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Katheryn C. Downey

Ontario

Gordon Chan
Siddharth Durani
Graham Gilchrist
Stephen Hall
Mor Levy-Vilner
Mackenzie Lund
Kerry A. McKenna
Siddharth Sharma
Raz Trambitas
Wesley Vandolder
Amboka Wameyo

Saskatchewan

Megan Simmons

CRA, P.App

Canadian Residential Appraiser

Alberta

Kanwal Preet Singh Dhanju

British Columbia / Colombie-Britannique

Travis D. Evans

Ontario

Sanjay Asija
Renee Chow
Dylan Ferguson
Edward W. Ho
Daniel Shinseung Kim
Andy Tsz Chun Lau
Prashant Patel
Utpal B. Rao

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period October 28, 2021 to February 14, 2022:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 28 octobre, 2021 au 14 février, 2022 :

Alberta

Jonathan Adam
Taeun An
Inderpreet Singh Bhatheja
Anna Calvert
Cong Cui
Yulu Hu
Christopher Morrier
Joshua Cole Mudryk
Brandon Simmelink
Kai Smyth
Gavin Joshua Valeny

Dominique Paquet

Andrew Savoy
Adam Robert Thorne

Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Jaclyn Doyle
Mike Locke
Darcy MacDonald
Wassim Mohamad
William Radford

Ontario

Riley George Allman
Prashanththa Amarasekiriya
Stephanie Anselm
Jolanta Baceviciute
Nathanael Best
Curtiss Bowie
Tara Jean Bowry
Petru Buchsbaum
Garabed Cekani
Gabriel Francis John Charlebois
Amber Coates
Alyssa Colautti
Ashley-Jane Cole
Giuliano D'Angelo
Thomas Robert Danford
Kenneth Davenport
Mackenzie Denington
Ryan Donovan
Cecilia Jingwen Duan
William Frickelton
Allison Haffner
Ryan T. Harnden
Rebecca Hodges
Yari Jackson-Zamora
Vaishnavi Jayakumar
Hyungho Jin
Armin Khamsehazadeh
Bruce Kinnin
Parker Ryan Krol
Laura Lanteigne
Norma Lewis-Lamoureux
Gautam Mahindru

Steve McIver
Christian McNab
Nathan Anthony McNeil
Chris McVeety
Lauren Marie Merkle
Steven Morgan
Hamid Nafeh Boustani
Gurtej (Nikki) Pannu
Nayankumar Patel
Spencer Poole
James Andrew Rothwell
Marty L. Rowe
Kush Piyush Sheth
Moninder Singh-Virk
Jason Slaney
Laura Colene Stevens
Wenjing Sun
Maximilian Thoburn
Ritu Tiwari
Chris Tomljanovich
Sara Underwood
Amit Verma
Chris Walsh
Amy Ni Wang
Adam B. Watamaniuk
Mackenzie Lorne West
Justin Wilson-Kirby
Michaela Won
Mehran Yasnafer
Christian Yeo

Prince Edward Island / Île-du-Prince-Édouard

Deidra A. MacLeod

Quebec / Québec

Jinglyu Chen
Anthony Ciambone

Saskatchewan

Roxanne Belzevic

Students / Étudiants

This category of membership serves as the first step on the path to designation for those completing their requirements for Candidate membership. Students considering the appraisal profession as a career option are also welcomed to this category of membership.

Cette catégorie d'adhésion constitue la première étape sur la voie de la désignation pour ceux qui s'affairent à compléter les exigences de la catégorie de membres stagiaire. Les étudiants qui contemplent une carrière comme évaluateur professionnel sont accueillis dans cette catégorie de membres.

Alberta

Todd Walker

British Columbia / Colombie-Britannique

Brian Lau

Ontario

Andrew Carter Allison
Ryan Blackwood
Bradley Robert Brooker
Rajni Chopra
Sherry Davidson
Feroz Faruqi
Kevin Robert Foslett
Rayna Geerts
Ashley Gray
Bilal Hussain

Yeji Lee

Chad Lee
Laurie Anne Mace
Seungjoon Paik
Jonowin Terrance
Natalia Weidner
Michael Zarichny

Quebec / Québec

Aina Baudelle-Ratsimbazafy

Creative Adaptable Analytical

Today's successful real estate professional is committed to lifelong learning. UBC's **Continuing Professional Development Courses** meet your needs.

- Convenient online course format
- Broad range of valuation and real estate business topics
- Guaranteed Appraisal Institute of Canada's Continuing Professional Development credits

Featured courses:

- ⇒ CPD 127, More Than Just Assessment Appeals – The Business of Property Tax Consulting
- ⇒ CPD 135, Buy Smart: Commercial Property Acquisition
- ⇒ CPD 145, Protecting Condominium Investments: Reserve Funds & Depreciation Reports

To find out more, visit:
realestate.ubc.ca/CPD

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: cpd@realestate.sauder.ubc.ca



Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

EARN CPD CREDITS AND
ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION

Do you want to contribute to the next issue of *Canadian Property Valuation*?

OBTENIR DES CRÉDITS PPC ET
MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR

Voulez-vous contribuer au prochain numéro d'*Évaluation immobilière au Canada* ?

We are looking for topical, timely and informative articles provided by appraisers who are willing to share their knowledge and expertise or unique experiences by contributing an article to *Canadian Property Valuation*. It is an ideal way to:

- ✓ enhance the knowledge of your colleagues
- ✓ advance the appraisal profession as a whole
- ✓ gain exposure and recognition with your peers
- ✓ earn CPD credits

If you are interested in being published in a future issue of *Canadian Property Valuation* and contributing significantly to the advancement of the profession, please contact:

PAUL HÉBERT, Director, Communications,
Appraisal Institute of Canada
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

*Note: We will provide additional details and any assistance you require to ensure a smooth and efficient contribution process.

Nous sommes à la recherche d'articles qui traitent de sujets pertinents, opportuns et informatifs, rédigés par des évaluateurs désireux de partager leurs connaissances et leur expertise ou partager leurs expériences uniques en contribuant un article dans la revue *Évaluation immobilière au Canada*. C'est une façon idéale :

- ✓ d'améliorer les connaissances de vos collègues
- ✓ de moderniser la profession d'évaluateur dans son ensemble
- ✓ de profiter d'une exposition et d'être reconnu par vos pairs
- ✓ de récolter des crédits de PPC

Si vous aimeriez faire publier un article dans un prochain numéro de la revue *Évaluation immobilière au Canada* et contribuer de façon significative à l'avancement de la profession, veuillez contacter :

PAUL HÉBERT, directeur, Communications,
Institut canadien des évaluateurs
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

*Remarque : Nous fournirons les détails supplémentaires et toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin pour assurer un processus de contribution harmonieux et efficace.



Proud professional liability insurance partner of the Appraisal Institute of Canada

Trisura.com



Trisura Guarantee Insurance Company is a Canadian owned and operated Property and Casualty insurance company specializing in niche insurance and surety products. We are a proud supporter of the Insurance Brokers Association of Canada.

"Finally, a digital inspection app that gets me my weekends back." *Craig Whitman, CRA*

Take Notes



Label Photos



Take Pictures



Export Workfiles



Get your digital inspection workfile seconds after leaving the property

FREE TRIAL
until April 15th

Easy-to-use residential inspection app that saves time and earns you more money.

SCAN TO DOWNLOAD

