



CHRISTINA DHESI, BA

# STAYING THE COURSE TO REACH HER GOALS

**“COMBINING THE DEMANDS OF EDUCATION AND A CAREER WAS A DEFINITE CHALLENGE THAT FORCED ME TO BE AS ORGANIZED AS POSSIBLE, TO MAINTAIN AN AGENDA, AND TO ADHERE TO A DAILY 'TO DO' LIST. TIME MANAGEMENT WAS CRITICAL.”**

**C**ristina Dhesi is a Candidate member of the Appraisal Institute of Canada (AIC). She is working towards her AACI designation, while employed as an Associate Appraiser in the Victoria, BC office of Colliers International.

## **What is your background relative to education and work experience?**

**CD:** In 2009, I graduated from the University of Victoria with a Bachelor of Arts in English, and a minor in Business. After working for a couple of years, I joined Colliers five years ago as a Research Analyst in the Brokerage Division. That was followed with a promotion to an Appraisal Research Analyst position, and subsequently to my current role as an Associate Appraiser, Valuation and Advisory Services, in the Victoria office.

## **What motivated you to choose the appraisal profession?**

**CD:** I have always had a passion for writing, hence my BA in English. I was attracted to my initial research position with Colliers because it required analyzing information and organizing it into a readable format. As well, my family has commercial real estate interests in Victoria and I wanted to enhance my involvement in those interests by acquiring a working knowledge and understanding of real

estate valuation. A career in valuation was appealing to me as it offered entrepreneurial aspects with a cushioning of stability and security relative to a broker profession.

## **What does your current position with Colliers International entail?**

**CD:** I am fortunate to be involved in all aspects of the profession and work with a great team. Working with clients from across the country, particularly on Vancouver Island and around Victoria, I am actively involved in research, analysis, client development, appraisal report preparation, and collaboration with multi-faceted teams of professionals delivering real estate solutions for our clients. I do not get involved in residential work, but focus instead on commercial properties such as apartments, condominiums, shopping centres, commercial development projects and vacant land. My work is very diverse and interesting.

In addition to my full time position with Colliers, I am also the company's Director of Community Investment, which is a volunteer role charged with overseeing how funds raised by our staff can benefit various community projects. In addition, I sit on the Board of our Colliers Cares Foundation, which strives to assist lesser-known charitable causes that are in need of help, but tend to get overlooked.



### What do you enjoy most about your job?

**CD:** Most definitely it is the satisfaction I get from collaborating with other industry professionals. Working with lenders, brokers, and municipal leaders, among others, I feel like we are working together to build a vibrant community and that the valuation component I bring is playing a major role in making that happen.

### As busy as you are with your career, where does working to earn your designation fit into the mix?

**CD:** There is no question that it is a significant challenge, but one that I am committed to completing. Being employed full time, while also completing the work experience and the educational courses to obtain my AACI designation, requires a great deal of time management. I have completed my two years of applied experience, but have actually had to postpone some of the course work due to the demands of my career. Fortunately, the designation program is designed with some flexibility as to when you complete the required courses. Not having a Bachelor of Commerce degree and the benefits of the -PGCV program means that my road to designation is taking a little longer. When I achieve that goal in the next year or two, my designation process will probably have taken close to six years. It has been a long process, but the end result will definitely be worth it.

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

**CD:** It is certainly a lengthy process, but nothing worthwhile comes easy or without hard work. I find the applied experience to be the most beneficial, while working through the course work requires a great deal of dedication and effort. An interesting twist to the process is the fact that, as your job responsibilities

in the workplace become more complex, so too does the course material. By that I mean that the course work and on-the-job experience become increasingly demanding on your time and energy, but the benefit is that they align nicely so that your work and the courses start to have more relevance. They tend to feed off each other.

### Is there anyone who is helping you along the way?

**CD:** I actually have several mentors that include appraisers, other Candidate Members, real estate brokers, and even national directors from our Colliers International offices in Vancouver and Calgary. From reviewing my work and co-signing my appraisals, to answering specific questions and participating in weekly phone conversations or meetings to talk about things in general, I feel very fortunate to have people who are so willing to help me get better and ultimately succeed.

### What has been the impact of these mentors?

**CD:** Most importantly, they help me keep my head in the game. There are times when you can get very frustrated and feel overwhelmed by the sheer volume of everything you have on your plate. As well, being an appraiser in a smaller market sometimes leaves me feeling a little isolated. Fortunately, my mentors have had their own personal experiences that they willingly share with me. In many cases, they have been there and done that. Talking to them helps me to get back on track and stay positive. With their help, I have gained confidence along the way, which results

in less second-guessing and self-doubt. Without them, I do not know where my career would be today.

### Speaking of your career path, what are your career aspirations?

**CD:** Well, it will be interesting to see where the AACI path will lead, what opportunities will present themselves, and what I decide will be the right fit for me personally. I like stability, so the idea of being a fee appraiser can seem a little scary, however, I also enjoy the flexibility and entrepreneurial challenges found in the private sector. The great thing about





an AACI designation is that it can open a lot of doors, internally and externally, and it will give me a solid foundation to build a career in commercial real estate.

### **While your career path is unfolding, what motivates you to succeed?**

**CD:** With life in general and with my valuation endeavors, I like to know that what I am doing is making a positive impact. Whether it is helping people get financing for a project or helping an important real estate development come to fruition, I like to know that I played a part and that I am recognized for having done a really good job. Oh yes, a healthy income is a driving factor and also a measure of success. Young professionals can be frustrated with entry-level salaries, so this type of profession allows for growth which can also be rapid based on your dedication and commitment to succeeding. Ultimately wanting to contribute to the success of my family's real estate interests is a big motivator as well.

### **Do you see any barriers or roadblocks to achieving your career aspirations?**

**CD:** Probably my biggest concern is not being able to tap into the wealth of knowledge that is out there relative to our profession. I talked about how important mentors have been to my career thus far, however, there is always the concern that such a valuable resource may not always be there for our benefit. With our aging demographic, there is an entire generation of knowledgeable and experienced appraisers who are reaching retirement and young professionals may not have the opportunity to tap into that resource to the extent that we should. From appraisers who retire without being asked to share their knowledge, to those who are unwilling to do so because of the competitive nature of our business, it is a challenge that I hope we can overcome.

### **Are there other challenges that you see facing the profession?**

**CD:** Two of the biggest challenges that I see involve finding ways to grow our membership and finding ways to promote and gain recognition for the value and worth that appraisers provide. We all have to play a part in spreading the word, whether it is to people looking for a great career or to potential users of our services. Appraisers in general also need to lose the mindset that other appraisers are the competition. We are all in this together and we need to look for ways that we can work together to grow the profession.

### **You are doing your part by volunteering with the Appraisal Institute in BC. What does that involve?**

**CD:** I hold a non-voting position on the AIC-BC Board of Directors as the Provincial Candidate Representative, where I serve on the Recruitment and Retention Committee. I am also the provincial Candidate Member representative for our local Victoria Chapter. I want to understand the challenges that appraisers face and help to convey the messages that will enable us meet those challenges.

### **Do you see this kind of volunteer involvement as an important part of your career development?**

**CD:** Absolutely. Not only does it help me be a better appraiser, I truly enjoy the experience of meeting a wide variety of interesting people with so much to offer. Many of the people I meet through these volunteer activities are like mentors who expose me to aspects of the profession that I might not have encountered. This enables me to be much more comfortable when dealing with the challenges that I face on the job. By also being involved in activities like career fairs and attending the AIC's national conference in Kelowna, I get to meet individuals ranging from students

to long-time appraisers. It puts me right in the middle of the best of both worlds. While volunteering adds to my time management challenges, it is so fulfilling and beneficial that I plan on continuing with these types of activities for years to come.

### **What advice do you have for people entering the profession?**

**CD:** First and foremost, find a mentor as soon as you possibly can. Even if you are not yet a Candidate Member, befriend an appraiser. Invite him or her for coffee or a lunch. Then, if you decide to pursue an appraisal career, or want to make the most of the career you have begun, there is someone with whom you can connect.

Once you begin the designation process, I also recommend getting your education courses completed as soon as possible, even if that means taking on more than you think you can handle. Completing the courses quickly will create considerably less stress once you start taking on more responsibilities in the workplace.

As for those workplace responsibilities, take every opportunity you can to gain experience. Whether it is data entry, research, cooperating with others on an assignment, or a myriad of other tasks, every bit of experience gained will help you somewhere down the road.

Finally, lose any sense of entitlement. Do what it takes to get through the designation process, show that you are willing to pay your dues, and the rewards will come when you are ready.

### **As busy as you obviously are, how do you spend your personal time?**

**CD:** Quiet time with family and friends is high on the list as is working out and playing golf. But one of the things I enjoy the most is the world of fashion and makeup. It is probably my main hobby outside of work. 



CHRISTINA DHESI, B.A.

# GARDER LE CAP POUR ATTEINDRE SES BUTS

« ALLIER LES EXIGENCES DE FORMATION À LA CARRIÈRE FUT UN VÉRITABLE DÉFI QUI M'A FORCÉ À ÊTRE LE PLUS ORGANISÉ POSSIBLE, POUR SUIVRE UN AGENDA ET UNE LISTE QUOTIDIENNE DE CHOSES À FAIRE. LA GESTION DU TEMPS A ÉTÉ CRITIQUE. »

**C**ristina Dhési est membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Elle travaille à l'obtention de son titre AACI, alors qu'elle est employée comme évaluatrice associée au bureau de Colliers International, à Victoria, C.-B.

## Quels sont vos antécédents en matière d'étude et d'expérience de travail ?

**CD :** En 2009, j'ai obtenu un baccalauréat des arts en anglais, avec concentration mineure en affaires, à l'Université de Victoria. Après avoir travaillé quelques années, je me suis jointe à Colliers, il y a cinq ans, comme analyste de la recherche à la division de courtage. Je fus ensuite promue au poste d'analyste de la recherche sur l'évaluation, puis à mon poste actuel d'évaluatrice associée, services d'évaluation et de conseil, au bureau de Victoria.

## Qu'est-ce qui vous a incitée à choisir la profession d'évaluatrice ?

**CD :** J'ai toujours eu une passion pour l'écriture, de là mon B.A. en anglais. J'ai été attirée vers mon premier poste en recherche chez Colliers, car il demandait d'analyser des informations et de les organiser sous forme compréhensible. En outre, ma famille détient des intérêts immobiliers commerciaux à Victoria et je voulais m'impliquer davantage dans ces intérêts en acquérant des connaissances

pratiques et en comprenant l'évaluation immobilière. Une carrière en évaluation me souriait, car elle offrait des aspects entrepreneuriaux, avec un coussin de stabilité et de sécurité pour la profession de courtière.

## Que faites-vous à votre poste actuel chez Colliers International ?

**CD :** J'ai la chance de participer à tous les aspects de la profession et d'évoluer au sein d'une excellente équipe. Travaillant avec des clients de tout le pays, notamment sur l'île de Vancouver et dans la région de Victoria, je suis activement impliquée en recherche, analyse, développement de la clientèle, préparation de rapports d'évaluation et collaboration avec des équipes de





professionnels multidisciplinaires livrant des solutions immobilières à nos clients. Je ne travaille pas du côté résidentiel, me concentrant surtout sur les biens immobiliers commerciaux tels appartements, condominiums, centres commerciaux, projets de développement commercial et terrains vacants. Mon travail est très varié et intéressant.

En plus de mon poste à plein temps chez Colliers, je suis également directrice de l'investissement communautaire à la compagnie, qui est un rôle bénévole où je supervise comment les fonds recueillis par notre personnel peuvent bénéficier aux différents projets communautaires. Je siège également au conseil de notre Fondation Colliers Cares, qui s'efforce de soutenir les causes de bienfaisance moins connues qui ont besoin d'aide, mais qui ont tendance à être négligées.

### **Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre emploi ?**

**CD :** Très certainement, c'est la satisfaction que je retire de la collaboration avec d'autres professionnels de l'industrie. Travailler avec des prêteurs, des courtiers et des dirigeants municipaux, entre autres, me donne le sentiment que nous joignons nos forces pour bâtir une communauté dynamique et que l'élément évaluation que j'apporte joue un rôle important pour y arriver.

### **Vous êtes déjà très occupée avec votre carrière, où trouvez-vous le temps pour obtenir votre titre AACI ?**

**CD :** Pas de doute que c'est un grand défi à relever, mais je suis déterminée à le faire. Employée à plein temps, en amassant l'expérience de travail et en suivant les cours pour décrocher mon titre AACI, il faut savoir gérer son temps. J'ai complété mes deux années d'expérience appliquée, mais j'ai dû remettre à plus tard certains cours à cause des exigences de ma carrière. Heureusement, le programme de désignation est flexible quant au moment où les cours exigés doivent être complétés.

Comme je n'ai pas de baccalauréat en commerce et les avantages du programme PGCV, ma route vers un titre est un peu plus longue. Quand j'atteindrai mon but dans un an ou deux, mon processus de désignation aura probablement pris près de six ans. C'est un long cheminement, mais le résultat final en vaudra certainement la peine.

### **D'après votre expérience personnelle, comment évalueriez-vous le processus de désignation ?**

**CD :** C'est sûrement un exercice qui prend du temps, mais rien qui a de la valeur ne vient facilement ou sans travailler fort. Je considère que l'expérience appliquée est la plus bénéfique, alors que suivre les cours demande beaucoup d'engagement et d'efforts. Une chose plutôt intéressante au sujet du processus, c'est qu'à mesure que les responsabilités de votre emploi deviennent plus complexes sur le lieu de travail, la matière des cours le devient également. Je veux dire par là que les travaux de cours et l'expérience professionnelle sont de plus en plus exigeants en termes de temps et d'énergie, mais le bénéfice est qu'ils s'alignent bien et, donc, votre travail et vos cours commencent à avoir plus de pertinence. Ils tendent à se nourrir l'un l'autre.

### **Est-ce que quelqu'un vous aide dans votre parcours ?**

**CD :** En réalité, j'ai plusieurs mentors, incluant des évaluateurs, d'autres membres stagiaires, des courtiers immobiliers et même des directeurs nationaux de nos bureaux de Colliers International à Vancouver et Calgary. Des examens de mon travail à la cosignature de mes évaluations, en passant par la réponse à des questions spécifiques, à des conversations téléphoniques hebdomadaires ou à des rencontres pour parler de tout et de rien, je suis très chanceuse de pouvoir compter sur des gens si désireux de m'aider à m'améliorer et à connaître le succès.

### **Quelle a été l'impact de ces mentors ?**

**CD :** Le plus important, c'est qu'ils m'aident à rester engagée dans la bataille. Parfois, je peux devenir très frustrée et me sentir submergée par la quantité de choses à faire. De plus, être évaluatrice dans un plus petit marché me donne quelquefois un sentiment d'isolement. Heureusement, mes mentors ont vécu des expériences personnelles qu'ils partagent volontiers avec moi. Dans plusieurs cas, ils ont rencontré les mêmes écueils. En parlant avec eux, je peux me remettre en piste et demeurer positive. Avec leur aide, je suis devenue plus confiante dans mon cheminement, me remettant moins en question et doutant moins de moi-même. Sans eux, je ne sais pas où en serait ma carrière aujourd'hui.

### **Parlant de votre cheminement de carrière, quels sont vos aspirations ?**

**CD :** Eh bien, ce sera intéressant d'imaginer où le sentier AACI mènera, quelles opportunités se présenteront et ce que je déciderai selon mes affinités. J'aime la stabilité, alors l'idée d'être une évaluatrice à honoraires peut sembler intimidante; mais j'aime aussi la flexibilité et les défis entrepreneuriaux que l'on trouve dans le secteur privé. Le grand avantage d'un titre AACI, c'est qu'il peut ouvrir bien des portes, à l'interne et à l'externe, et qu'il me donnera une fondation solide pour bâtir une carrière dans l'immobilier commercial.

### **Alors que votre carrière se développe, qu'est-ce qui vous motive à réussir ?**

**CD :** Avec la vie en général et mes activités touchant l'évaluation, j'aime savoir que ce que je fais a un impact positif. Que ce soit aider quelqu'un à obtenir du financement pour un projet ou participer à la réussite d'un important développement immobilier, je tire beaucoup de satisfaction d'avoir fait ma part et d'être reconnue pour avoir abattu de la bonne



besogne. Oh oui, un bon revenu est un facteur de motivation et une mesure de succès. Les jeunes professionnels peuvent être frustrés avec les salaires d'entrée, alors cette profession permet la croissance, qui peut aussi être rapide si vous mettez tout votre cœur et vos efforts pour réussir. Et en bout de ligne, vouloir contribuer au succès des intérêts immobiliers de ma famille est très motivant.

### **Des barrières ou des obstacles vous empêchent-ils de réaliser vos aspirations professionnelles ?**

**CD :** Ma plus grande crainte, c'est probablement de ne pas pouvoir puiser dans le grand bassin de connaissances qui existent au sujet de notre profession. J'ai parlé de l'importance qu'ont eue mes mentors pour ma carrière jusqu'ici, mais j'ai peur qu'une ressource aussi précieuse ne soit pas toujours disponible pour nous dépanner en cas de besoin. Avec notre population vieillissante, il y a toute une génération d'évaluateurs bien renseignés et expérimentés qui arrivent à l'âge de la retraite, et les jeunes professionnels n'auront peut-être pas la chance de s'enrichir auprès d'eux autant qu'ils le pourraient. Des évaluateurs prennent leur retraite sans qu'on leur demande de partager leurs connaissances, d'autres ne veulent pas le faire en raison de la nature concurrentielle dans notre industrie. Je prie que nous puissions surmonter cet obstacle, pour le plus grand bien de tous.

### **Selon vous, la profession devra-t-elle relever d'autres défis ?**

**CD :** Deux des plus grands défis que je vois, c'est de trouver des moyens d'augmenter le nombre de membres et des outils pour promouvoir et faire reconnaître l'utilité et la valeur qu'apportent les évaluateurs. Nous avons tous un rôle à jouer pour répandre la bonne nouvelle, que ce soit auprès des gens qui souhaitent faire une belle carrière ou des utilisateurs potentiels de nos services. Les évaluateurs en

général doivent cesser de voir les autres évaluateurs comme des concurrents. Nous sommes tous dans le même bateau et nous devons chercher des façons de travailler ensemble pour la croissance de la profession.

### **Vous faites votre part en faisant du bénévolat à l'Institut d'évaluation en Colombie-Britannique. Que faites-vous exactement ?**

**CD :** J'occupe un poste sans droit de vote au conseil d'administration de l'ICE-C.-B., à titre de représentante provinciale des stagiaires, où je siège au comité de recrutement et de maintien en fonction. Je suis également représentante provinciale des membres stagiaires à notre chapitre local de Victoria. Je veux comprendre les défis qui attendent les évaluateurs et aider à transmettre les messages qui nous permettront de les relever.

### **Voyez-vous ce type d'engagement bénévole comme une partie importante de votre avancement professionnel ?**

**CD :** Absolument. Non seulement ça m'aide à devenir une meilleure évaluatrice, mais j'aime beaucoup rencontrer une grande diversité de personnes intéressantes qui ont tant à offrir. Beaucoup de gens que je rencontre dans le cadre de ces activités bénévoles sont comme des mentors qui me font découvrir des aspects de la profession que je ne connais peut-être pas. Cela me rend bien plus confiante dans la gestion quotidienne des difficultés que je rencontre au travail. En participant aussi à des activités comme les salons des carrières et la conférence nationale de l'ICE à Kelowna, je rencontre toutes sortes de gens, allant des étudiants aux évaluateurs aguerris. Je suis plongée dans le meilleur des deux mondes. Même si le bénévolat complique ma gestion du temps, c'est tellement satisfaisant et bénéfique que je compte poursuivre ces types d'activités dans les nombreuses années à venir.

### **Quels conseils avez-vous pour ceux et celles qui débutent dans la profession ?**

**CD :** D'abord et avant tout, trouvez un mentor aussitôt que vous le pouvez. Même si vous n'êtes pas encore membre stagiaire, liez-vous d'amitié avec un évaluateur. Invitez-le à prendre le café ou à dîner. Puis, si vous désirez poursuivre une carrière en immobilier ou tirer le meilleur profit de la carrière que vous avez débutée, voilà quelqu'un avec qui vous pouvez correspondre.

Après avoir entrepris le processus de désignation, je vous recommande aussi de terminer vos cours de pédagogie aussitôt que possible, même si ça signifie en prendre plus que ce que vous croyez pouvoir faire. En terminant les cours rapidement, vous serez beaucoup moins stressé quand vous commencerez à prendre plus de responsabilités sur le lieu de travail.

Parlant des responsabilités en milieu de travail, profitez de toutes les occasions possibles pour acquérir de l'expérience. Que ce soit entrer des données, faire des recherches, coopérer avec des collègues dans un contrat de service ou pour mille autres tâches, chaque minute d'expérience acquise vous aidera pour l'avenir.

Enfin, ne croyez pas que tout vous est dû. Faites ce qu'il faut pour arriver au bout du processus de désignation, montrez que vous êtes disposé à payer le prix et les récompenses viendront d'elles-mêmes lorsque vous serez prêt.

### **Vous êtes manifestement très occupée, que faites-vous pour vous détendre ?**

**CD :** Les périodes calmes avec famille et amis sont une priorité, ainsi que l'exercice et le golf. Mais l'une des choses que j'aime le plus est l'univers de la mode du maquillage. C'est probablement mon passe-temps favori en dehors du travail. 🎨