

Canadian Property

# ÉVALUATION

Immobilière au Canada

**CANADA'S FIRST  
IREE CERTIFIED  
STRATA-OWNED MURB**  
*Premier IRLM en copropriété  
certifié IREE au Canada*

**FINANCIAL LEVERAGE:  
A DOUBLE EDGED SWORD**  
*Levier financier :  
Une épée à deux  
tranchants*

**LONG-TERM LEASES:  
RENT RESET ANALYSIS**  
*Baux à long terme :  
analyse de la révision  
des loyers*



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



*Women  
in appraising*

*Les femmes  
dans l'évaluation*

# Launch your career

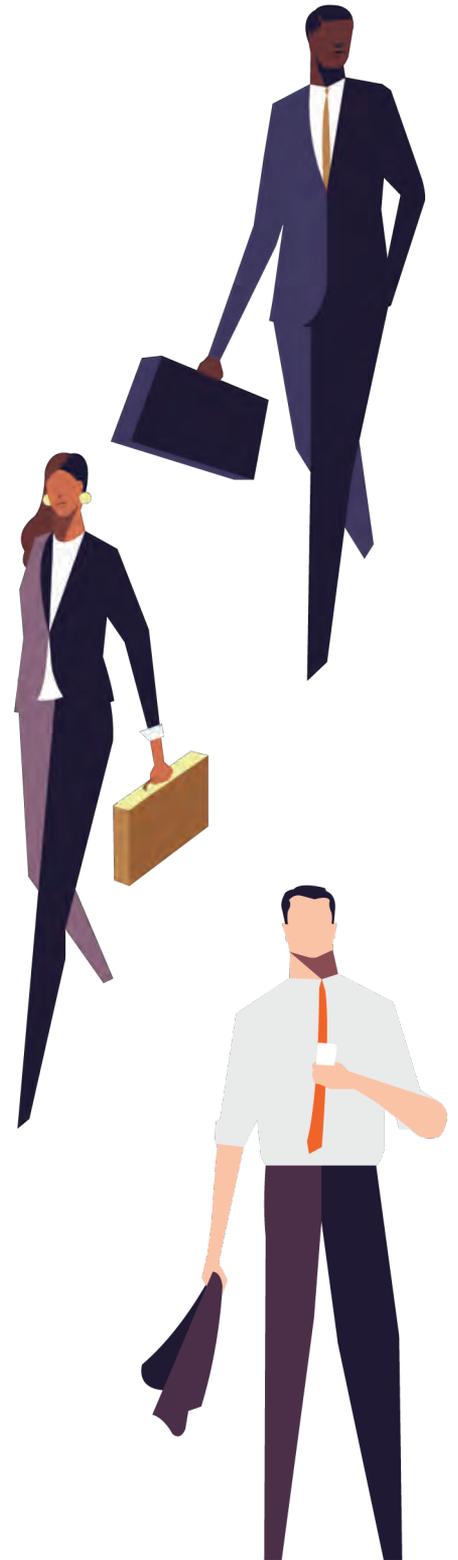
Imagine your career with endless possibilities, driven by technology and opportunity. The Avison Young Valuation & Advisory Services Team is growing and we are looking for individuals, teams and companies across Canada seeking an opportunity to grow with us.

**Acquisition or signing bonuses available!**

Avison Young creates real economic, social and environmental value as a global real estate advisor, powered by people. Our integrated talent realizes the full potential of real estate by using global intelligence platforms that provide clients with insights and advantage. Together, we can create healthy, productive workplaces for employees, cities that are centers for prosperity for their citizens, and build spaces and places that create a net benefit to the economy, the environment and the community.

[avisonyoung.ca/valuations](https://avisonyoung.ca/valuations)

To learn more, please contact us at:  
[canada.valuation@avisonyoung.com](mailto:canada.valuation@avisonyoung.com)



**AVISON  
YOUNG**

**CANADA BEST  
MANAGED  
COMPANIES**

Platinum member

# *(re)imagine* your future



We embrace different perspectives and we're interested in yours. Join our growing valuation team on our journey to redefine the future of real estate.

**Dave Black**  
**AACI, P.App, MRICS**  
Senior Vice President & National Practice Lead  
JLL Valuation Advisory  
Dave.Black@am.jll.com  
[jll.ca/value](http://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](mailto:Brandi.Skaggs@colliers.com) to learn more about joining Valuation & Advisory Services at Colliers International.

[colliers.com](https://colliers.com)



Accelerating success.

13



## Women in appraising Les femmes dans l'évaluation

26



## Canada's first IREE certified strata-owned MURB Premier IRLM en copropriété certifié IREE au Canada

32



## Financial leverage: A double edged sword Levier financier : Une épée à deux tranchants

### COLUMNS

- 6** Executive Corner  
Diversity at AIC
- 57** Legal Matters  
The age of virtual hearings
- 63** Advocacy  
Minister Hussen on the  
Government of Canada  
Housing Strategy
- 68** News  
Important dates
- 70** Designations, Candidates,  
Students

### CHRONIQUES

- 8** Le coin de l'exécutif  
La diversité à l'ICE
- 60** Questions juridiques  
À l'ère des audiences virtuelles
- 65** Défense des intérêts  
Propos du ministre Hussen sur  
la stratégie de logement du  
gouvernement du Canada
- 68** Nouvelles  
Dates importantes
- 70** Désignations,  
stagiaires, étudiants

40



## Long-term leases: rent reset analysis Baux à long terme : analyse de la révision des loyers

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2021 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 2021 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

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



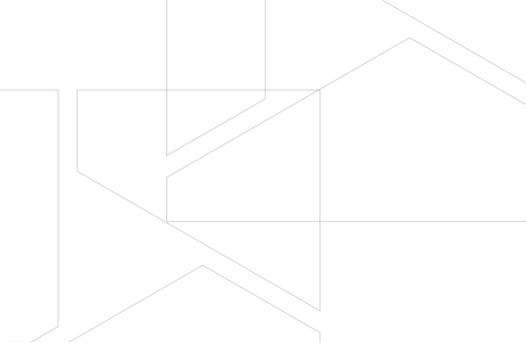
Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Kristy Unrau

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Stefanie Hagidiakow





“

*While we acknowledge that discrimination and implicit bias exists in society, we will continue to do everything in our power to ensure that this is not reflected in the appraisal process.*

# Diversity at AIC

BY JAN WICHEREK, AACI, P.APP, AIC President, Appraisal Institute of Canada

“ I am proud to have struck the **President’s Council on Diversity and Inclusion** last fall, with a mandate, in part, to promote equity and diversity within the valuation profession. Over the coming months, volunteers appointed to the Council will begin the important work of helping ensure that our governance structure is as diverse and inclusive as the membership and public it serves.”





ver the past few decades, the demographics of the Appraisal Institute of Canada (AIC) membership

has shifted to better reflect broader Canadian society. As appraisers, we remain equipped to meet the needs of all the people and partners who seek the peace of mind that our services can provide.

The AIC seeks to foster an environment that respects people's dignity, ideas, and beliefs within the organization and the profession at large. Diversity – in backgrounds, experiences, and perspectives – makes us stronger as both an appraisal organization and community as a whole.

We strive to continue to improve the diversity and inclusivity of the Insitute and, by extension, the appraisal profession. Furthermore, we are profoundly committed to creating an environment that does not shy away from difficult dialogues.

The AIC has recently engaged in these difficult, but necessary, conversations surrounding questions of racial bias in the valuation process. While we acknowledge that discrimination and implicit bias exists in society, we will continue to do everything in our power to ensure that this is not reflected in the appraisal process. Our governing documents including our *Code of Conduct*, *Canadian Uniform Standards of Appraisal Practice (CUSPAP)*, ethics standards, complaint resolution process, and technical training, all exist to ensure that discrimination and bias is removed to the greatest extent possible throughout the appraisal profession.

This speaks to the importance of our President's Council on Diversity and Inclusion to advance our work in this area. The Council was founded during a pivotal moment of conversations on racial equity and inclusion.

As Canada, and countries around the world, continue to grapple with issues of racism and discrimination, we will contribute to the discussions in meaningful

ways and ensure racial bias is eliminated from the valuation process.

The AIC will continue its work on establishing its Council on Diversity. Furthermore, we are exploring additional actions to support our commitment to diversity, equality, and inclusion. Although not limited to, these avenues include:



*The AIC seeks to foster an environment that respects people's dignity, ideas, and beliefs within the organization and the profession at large.*

- Developing a guiding statement on the subject of racial bias, our comments on the subject and our approach. You can find a copy of the statement here: [www.aicanada.ca/wp-content/uploads/Statement-Final-March-5-2021\\_EN.pdf](http://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/Statement-Final-March-5-2021_EN.pdf)
- Compiling technical resources and educational courses for Members taking steps to recognize and minimize bias that occurs within the real estate industry.
- Creating a session on this topic for the upcoming 2021 AIC Virtual Conference program. 

## 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](http://www.crvg.com)

[info@crvg.com](mailto:info@crvg.com)



«  
Reconnaissant que la discrimination et les préjugés implicites existent dans notre société, nous continuerons à faire tout en notre pouvoir pour faire en sorte qu'ils ne viennent pas entacher le processus d'évaluation. »

## La diversité à l'ICE

PAR JAN WICHEREK, AACI, P.APP, Président de l'ICE, l'Institut Canadien des Évaluateurs

« Je suis fier d'avoir créé le **Conseil du président sur la diversité et l'inclusion**, l'automne dernier, dont le mandat consiste en partie à promouvoir l'équité et la diversité au sein de la profession d'évaluateur. Au cours des prochains mois, des bénévoles désignés par le conseil commenceront un travail important pour aider à assurer que notre structure de gouvernance soit aussi diverse et inclusive que le sont nos membres et le grand public qu'ils desservent. »



**D**epuis quelques décennies, la composition démographique des membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) s'est transformée pour mieux refléter la société canadienne globale. En tant qu'évaluateurs, nous demeurons outillés pour répondre aux besoins de tous les individus et partenaires qui cherchent la tranquillité d'esprit que nos services sont en mesure d'apporter.

L'ICE souhaite favoriser un environnement qui respecte la dignité, les idées et les croyances de toute personne, entre les murs de l'organisation et dans la profession en général. La diversité – des antécédents, des expériences et des perspectives – nous rend plus forts, à la fois comme une organisation d'évaluation et comme une communauté dans son ensemble.

Nous nous efforçons de continuer à améliorer la diversité et l'inclusivité de l'Institut et, par extension, celles de la profession d'évaluateur. Qui plus est, nous sommes résolument déterminés à créer un environnement qui ne se défile pas devant les dialogues difficiles.

L'ICE s'est récemment impliqué dans ces conversations épineuses, mais nécessaires, entourant les préjugés raciaux dans le processus d'évaluation.

Reconnaissant que la discrimination et les préjugés implicites existent dans notre société, nous continuerons à faire tout en notre pouvoir pour faire en sorte qu'ils ne viennent pas entacher le processus d'évaluation. Nos documents constitutifs, y compris le *Code de conduite*, les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*, les normes relatives à l'éthique, le processus de résolution des plaintes et la formation technique, existent pour assurer que la discrimination et les préjugés soient éradiqués dans toute la mesure du possible de la profession d'évaluateur.

Cela montre l'importance que revêt le Conseil du président sur la diversité et l'inclusion pour appuyer nos efforts dans



***L'ICE souhaite favoriser un environnement qui respecte la dignité, les idées et les croyances de toute personne, entre les murs de l'organisation et dans la profession en général.***

ce domaine. Le conseil a été fondé à un moment charnière des débats ayant cours sur l'équité raciale et sur l'inclusion.

Alors que le Canada et les pays à travers le monde sont aux prises avec les enjeux du racisme et de la discrimination, nous allons contribuer aux discussions de façons significatives et assurer que les préjugés raciaux soient éliminés du processus d'évaluation.

L'ICE poursuivra son œuvre pour établir son Conseil sur la diversité. De surcroît, nous explorons d'autres actions pour consolider notre engagement envers la diversité, l'égalité et l'inclusion. Ces nouvelles avenues comprennent, sans toutefois s'y limiter :

- Élaborer un exposé d'orientation sur le thème des préjugés raciaux, ainsi que nos commentaires à ce sujet et l'approche que nous avons adoptée. Vous trouverez une copie de l'exposé ici : [www.aicanada.ca/wp-content/uploads/Declaration-Finale-5-mars-2021\\_fr.pdf](http://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/Declaration-Finale-5-mars-2021_fr.pdf).
- Compiler les ressources techniques et les cours d'éducation pour aider les membres qui veulent prendre des mesures pour reconnaître et minimiser les préjugés existant dans l'industrie de l'immobilier.
- Créer une séance sur ce sujet dans le programme du Congrès virtuel de l'ICE qui aura lieu en 2021. 



# AIC 2021 ICE

Thriving in times of change  
 Prospérer en temps de changement

## 'THRIVE IN TIMES OF CHANGE' AT AIC'S VIRTUAL CONFERENCE

The annual AIC Conference, with an ever so relevant theme of 'Thriving in Time of Change,' is going virtual in June 2021. Join us online, in real time, via our premier 3D platform, with our exciting line-up of presenters and four incredible keynote speakers, including our first ever female headliners."

## PROSPÉRER EN PÉRIODE DE CHANGEMENT AU CONGRÈS VIRTUEL DE L'ICE

Le congrès annuel de l'ICE, dont le thème est « Prospérer en temps de changement », deviendra virtuel en juin 2021. Rejoignez-nous en ligne, en temps réel, via notre première plateforme 3D, et profitez de notre équipe de présentateurs et à nos quatre incroyables conférenciers, y compris nos toutes premières femmes conférencières.



### JAMIE SALÉ

**Olympic Gold medalist in figure skating | Member of the Skate Canada Hall of Fame and Canadian Olympic Hall of Fame**

Jamie Salé began skating at an early age and moved into pairs figure skating by age 12. Sale teamed up with partner David Pelletier and won Gold at the 2002 Olympics in Salt Lake City, a huge accomplishment, as Canada had not earned an Olympic gold medal in pairs figure skating since 1960. Following their Olympic win, Salé and Pelletier were inducted into the Skate Canada Hall of Fame in 2008 and the Olympic Hall of Fame in 2009. Sale is an advocate for special needs and has worked with the Special Olympic movement for over six years. She is also a Transformational Coach and speaker helping people live the life that they love!

**Médaille d'or olympique en patinage artistique | Membre du Temple de la renommée de Patinage Canada et du Temple de la renommée olympique du Canada**

Jamie Salé a commencé à patiner très tôt et s'est mise au patinage artistique en couple dès l'âge de 12 ans. Jamie Sale a fait équipe avec son partenaire David Pelletier et a remporté l'or aux Jeux olympiques de 2002 à Salt Lake City, ce qui est un énorme accomplissement, car le Canada n'avait pas gagné de médaille d'or olympique en patinage artistique en couple depuis 1960. Après leur victoire olympique, Sale et Pelletier ont été intronisés au Temple de la renommée de Patinage Canada en 2008 et au Temple de la renommée olympique en 2009. Salé milite en faveur des personnes ayant des besoins spéciaux et travaille avec le mouvement olympique spécial depuis plus de six ans. Elle est également entraîneuse et conférencière en transformation pour aider les gens à vivre la vie qu'ils aiment!



### BOB McDONALD

**Host of CBC Radio's Quirks & Quarks**

Bob McDonald is one of Canada's best-known science journalists, bringing science to the public for more than 40 years. In addition to hosting *Quirks & Quarks*, the award-winning science program with a national audience of nearly 500,000 people, McDonald is also a science correspondent for CBC Television's *The National* and Gemini-winning host and writer of the children's series *Head's Up*. He also hosted *The Great Canadian Invention*, *Wonderstruck*, and the seven-part series, *Water Under Fire*. Bob holds 12 honorary doctorates from Canadian universities and two honorary College degrees. He also currently sits on the board of Friends of the Dominion Astrophysical Observatory. In 2014, asteroid 2006 XN67 was officially named "bobmcdonald" in his honour.

**Animateur de l'émission "Quirks & Quarks" sur la radio CBC**

Bob McDonald est l'un des journalistes scientifiques les plus connus au Canada. Il fait connaître la science au public depuis plus de 40 ans. En plus d'animer l'émission scientifique primée *Quirks & Quarks*, qui a attiré près de 500 000 téléspectateurs à l'échelle nationale, Bob est également correspondant scientifique pour l'émission *The National* de CBC Television et animateur et auteur de la série pour enfants *Head's Up*, qui a remporté un prix Gemini.

Bob détient 12 doctorats honorifiques d'universités canadiennes et deux diplômes collégiaux honorifiques. Il siège aussi actuellement au Conseil d'administration de Friends of the Dominion Astrophysical Observatory. En 2014, l'astéroïde 2006 XN67 a été officiellement nommé « bobmcdonald » en son honneur.

Return to **CONTENTS**



## HAYLEY WICKENHEISER

**Four-time Olympic Gold Medalist |  
Member of the Hockey Hall of Fame**

Hayley Wickenheiser is considered one of the best female hockey players in the world. Seven world championships, six Olympic appearances, five Olympic medals — she is a titan of sport and a leader both on and off the ice. Wickenheiser now sits on the International Olympic Committee's (IOC) Athletes Commission and is the Vice Chair of the Calgary 2026 Bid Committee as well as the Player Development Assistant Director for The Toronto Maple Leafs. Beyond sport, she is a community leader and an accomplished student and businesswoman who inspires audiences to give their best in everything they do. Her passion for sport is paralleled by her desire to give back to the community through her work with dozens of philanthropic organizations, including Lace 'Em Up, Jumpstart, KidSport, Project North, and Right to Play. She is also the founder of the world-renowned personal and athletic development weekend – The Canadian Tire Wickenheiser World Female Hockey Festival – which provides mentoring and growth opportunities for young athletes around the world.

### **Quatre fois médaillée d'or olympique | Membre du Temple de la renommée du hockey**

*Hayley Wickenheiser est considérée comme l'une des meilleures joueuses de hockey au monde. Sept championnats du monde, six participations aux Jeux olympiques, cinq médailles olympiques – elle est une légende du sport et une chef de file tant sur la glace qu'en dehors. Wickenheiser siège aujourd'hui à la commission des athlètes du Comité international olympique (CIO) et est vice-présidente du comité de candidature de Calgary 2026 ainsi que directrice adjointe du développement des joueurs pour les Maple Leafs de Toronto. Au-delà du sport, elle est une dirigeante communautaire, une étudiante et une femme d'affaires accomplie qui inspire les gens à donner le meilleur d'eux-mêmes dans tout ce qu'ils font. Sa passion pour le sport va de pair avec son désir de redonner à la communauté par le biais de son travail avec des dizaines d'organisations philanthropiques, notamment Lace 'Em Up, Jumpstart, KidSport, Project North et Right to Play. Elle est également la fondatrice du célèbre week-end de développement personnel et sportif – le festival mondial de hockey féminin Wickenheiser de Canadian Tire – qui offre des possibilités de mentorat et de développement aux jeunes athlètes du monde entier.*



## BENJAMIN TAL

**Managing Director and Deputy Chief Economist at CIBC**

Benjamin Tal is responsible for analyzing economic developments and their implications for North American fixed income, equity, foreign exchange and commodities markets. He also acts in an advisory capacity to bank officers on issues related to wealth management, household/corporate credit and risk. Well-known for his ground-breaking published research on topics such as labour market dynamics, real estate, credit markets, international trade and business economic conditions, Benjamin not only contributes

to the conversation but also frequently sets the agenda. He is also a frequent lecturer in the economic programs of various Canadian universities. Benjamin is a member of the Economic Committee of The Canadian Chamber of Commerce, The Economic Development Committee of the Toronto Board of Trade. He is also a member of board of Governors of Junior Achievement of Central Ontario, and a board member of the Toronto Financial Services Alliance.

### **Directeur général et économiste en chef adjoint à la CIBC**

*Benjamin Tal est responsable de l'analyse de l'évolution de l'économie et de ses répercussions sur les titres à revenu fixe, les actions, les opérations de change et le marché des marchandises de l'Amérique du Nord. Il agit aussi à titre de conseiller auprès de cadres supérieurs de la banque sur des questions liées à la gestion des avoirs, le crédit aux ménages et aux entreprises, et la gestion du risque. Renommé pour ses recherches de pointe publiées sur des sujets tels que la dynamique du marché du travail, l'immobilier, les marchés du crédit, le commerce international et la conjoncture économique, Benjamin Tal contribue non seulement à la conversation mais il en détermine souvent les paramètres. Benjamin Tal siège au comité économique de la Chambre de commerce du Canada et au comité du développement économique de la Chambre de commerce de Toronto. Il est aussi membre du Conseil des gouverneurs des Jeunes entreprises du Canada et membre du conseil de la Toronto Financial Services Alliance.*

# MAY 31- JUNE 3, 2021

## WE'LL SEE YOU SOON - VIRTUALLY!

Watch for details at  
[aic-ice.vfairs.com](http://aic-ice.vfairs.com)

# 31 MAI- 3 JUIN, 2021

## AU PLAISIR DE VOUS VOIR BIENTÔT - VIRTUELLEMENT !

Pour plus de détails,  
consultez le site  
[aic-ice.vfairs.com](http://aic-ice.vfairs.com)

# WE'RE LOOKING FOR NEW TALENT

RESEARCH ASSISTANTS  
CANDIDATE APPRAISERS  
DESIGNATED APPRAISERS

**APPLY TODAY**  
[INFO@CDCINC.CA](mailto:INFO@CDCINC.CA)



**CDCINC**

**NATIONAL COVERAGE  
LOCAL EXPERTISE  
EXCELLENT SERVICE**

1 (866) 479-7922  
[www.cdcinc.ca](http://www.cdcinc.ca)



# Women in appraising

*International Women's Day* is a celebration of the social, economic, cultural and political achievements of women around the globe. Held every year on March 8, this special day also marks a call to action for accelerating gender parity. The campaign theme for 2021's special day is '**Choose To Challenge**'. A challenged world is an alert world. And from challenge comes change.

Within the membership of the Appraisal Institute of Canada (AIC), we are fortunate to have an amazing number of female AACIs, CRAs and Candidates who are establishing careers and making significant contributions to the real estate appraisal profession throughout our vast country. On these pages, we are proud to present a cross section of these amazing women who are choosing to challenge themselves and our profession, and to share their thoughts on what we could be doing even better in this regard.

# Women in appraising



*Carrie Russell*  
**AACI, P.App, MAI, RIBC, ISHC**  
Senior Managing Partner, HVS Canada

**Carrie** is a graduate of the University of Victoria, obtaining a Bachelor of Commerce with Distinction. After graduation and time spent gaining valuable hands-on experience in the hotel industry, Carrie joined HVS as an associate over 23 years ago. She

has been influential in establishing HVS's presence in Canada as the leading hospitality consulting and valuation firm. Carrie has attained AACI designation from the AIC and her MAI designation from the Appraisal Institute in the US. As well, she is a member of the International Society of Hotel Consultants (ISHC) and the Real Estate Institute of BC (RIBC).

Over the course of her career, Carrie has provided hospitality consulting services including appraisals, feasibility and market studies, and other specialized consulting services including asset management guidance for thousands of hotel properties throughout Canada and the US. She has authored several articles on various topics relevant to the industry and is a highly sought-after speaker. Carrie is a regular speaker at several conferences including the Canadian Hotel Investment Conference and the Western Canadian Lodging Conference.

Carrie has served on the HVS Board of Directors and the Senior Leadership Team making a significant contribution to the global interests of the company. She also serves on the National Board for the AIC.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

*I think gender balance is a no-brainer for both the profession and the professionals. A career in appraisal is rewarding, fulfilling and prosperous, which is a door that should be open to everyone. In a profession where we want our colleagues to reflect the highest level of credibility, it only makes sense to recruit from and cultivate the largest talent pool possible.*

## **What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

*Mentorship is a key to increasing gender balance. A strong network is critical to being a successful professional in our industry and, therefore, leaders in our profession should be aware of bringing gender balance into their networks, teams and businesses. As women continue to ascend to leadership roles in the profession, more will follow in their footsteps. I would hope that, in this era, we are cognizant of the benefits of diversity and that we are frequently considering our bias that impedes the goal of not only gender balance, but overall diversity*



*Ayda Chamcham*  
**AACI, P.App**  
Chamsquared Advisory

Prior to moving to Montreal from France, **Ayda** earned her Master's degrees in engineering from the National Institute of Applied Sciences (INSA de Rouen) and in Urban and Real Estate Management through the ESSEC Business School. Prior to working with a REIT in France, she worked

as a building site project manager before moving to Canada where she became well-versed in commercial and industrial appraisals. Ayda started appraising commercial and industrial properties and decided to focus on hotel appraisals, as well as feasibility and market studies for nordik spas, convention centres, and waterparks in Quebec. She also undertook projects in Ontario, Mexico and the Dominican Republic.

She has achieved her MRICS with the Royal Institution of Chartered Surveyors as well as her AACI with the AIC. Ayda presently sits on the Board of the AIC Quebec Chapter and is also involved with the AIC's national committees dealing with Accreditation and the Future of Valuation. In 2020, she was recognized by the AIC as a 'Top Appraiser under 40.' In May of last year, she incorporated herself to provide consultancy and advisory services through her company Chamsquared Advisory. She is also a lecturer for a master's-level course in Real Estate Economics and Cost Estimation for architects with the University of Montreal.

Ayda has served for a number of years on the Board of the Young Leaders Circle of the International Economic Forum of the Americas, where members engage in private conversations with academics, strategists and leaders to better understand international contexts, decisions and policies. She volunteers with organizations committed to help those surviving the streets get back on their feet.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

*Improving gender balance in the profession remains a challenge. I would say that women bring a more human approach, a different sensitivity and pragmatism by which they can distinguish themselves in a rather masculine profession. Gender representation is paramount because better decision-making results from combining diverse perspectives. Women have the strengths that complement what organizations might lack.*

## **What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

*More transparency, fairness and inclusion would go a long way towards establishing things such as equal pay for equal work, and equal opportunities for promotions and professional considerations. Having more female representation can also help future generations identify with role models.*



*Joanne Slaney*  
**AACI, P.App**

Manager of Assessment, City of St. John's

**Joanne** has worked within the appraisal field since graduating from Memorial University with a joint Bachelor of Commerce and Bachelor of Arts in 2004. She gained valuable experience by valuing a wide range of commercial properties including multi-residential, residential condominium,

general commercial, remote fishing lodges, airport facilities, golf course communities and ski hill developments. Currently, in her role as Manager of Assessment with the City of St. John's, she provides leadership and manages the operation of the City's Assessment Division. Joanne and her team are responsible for ensuring fair and accurate assessment valuations of real property within St. John's to provide a basis for property taxation for municipal operating purposes.

**Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

As of July 1, 2020, Stats Canada reported there are over 19 million women living in Canada, which accounted for over 50% of the total population. That statistic alone should be enough to show you WHY we need to work towards better gender representation! In order for our profession to continue and grow it is important that we continue to appeal to a cross section of society, a society that as of 2020 was made up of a female majority. Now like any good appraiser moving away from the numbers to the opinion side of this question. Personally, I have seen the gender balance improve over my career, and our profession is the better for it. Balanced gender representation brings different perspective together, allows for more in-depth discussion and creates a profession that is representative of society as a whole. Today a better balance of gender extends beyond the traditional male and female groups. As the definition of gender continues to evolve, we as a profession must continue to grow and develop into an inclusive group that represents all gender identities.

**What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

Some of the top challenges women in real estate face are: lack of mentorship, limited leadership roles, limited career advancement and pay inequity. I personally have experienced several of these challenges in my career. I believe in order to encourage and enable more women to entry into this profession we need to work on removing these challenges. Mentorship was a big thing for me. I spent most of my career at Altus Group and I had an opportunity to work with many wonderful mentors who encouraged and supported me. As a membership, we have a responsibility to encourage all members, to be open to mentoring, and to offer support and advice. We need to ensure that our leadership, our committees, our conferences, etc. are representative of the diversity of our membership... after all, seeing is believing.



*Debbie Pieterse*  
**B. Sc. Agric., AAM, AACI, P.App, CAFA, RFPF**

Senior Appraiser/Owner, Prairie Sky Appraisal & Consulting Services

In 1982, **Debbie** graduated with a degree in agriculture and decided to apply for jobs that had an agricultural background as a requirement. To her surprise, there were a number of assessment office

positions with the Assessment Branch for the Province of Manitoba. This began her almost 40 year career of property valuation,

With her love of inspection fieldwork, research, analysis, and report writing, it has been a career for which she is well suited and one she encourages other women to take up, due to its flexible work hours, which can be very accommodating to today's complicated family/work/life balance.

Debbie likes to point out that she has finished reports in hotel rooms in different vacation destinations, and, through the magic of the internet and email, has provided service to her clients, even while seeing exotic destinations with her husband and working on completing her bucket list.

**Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

Personally, I have never been in favour of 'quotas' or hiring women for the sake of hiring them based on their sex, because I feel I have the skills and knowledge to do the job, and have excelled at it throughout my career. I have refused to identify as a employment equity group on interviews so that I would not get extra points because I was a woman. I would never like to think that I got any job because I was a woman because I find and have found that demeaning of my talents and abilities. It was a matter of giving women the opportunity and exposure to the profession, which showed that women could do the job as effectively as males could in a traditionally male role. Currently, there is gender parity for the assessment officers in Manitoba for that reason

**What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

Make women more aware of the appraisal profession and the opportunities available to them for a interesting and prosperous future.

*"As women continue to ascend to leadership roles in the profession, more will follow in their footsteps."*

# Women in appraising



*Suzanne De Jong*  
**AACI, P.App**

Vice President of Commercial Operations, Metrix Realty Group

As a fee appraiser, **Suzanne** completes valuation and consulting work in a variety of areas including multi-family residential, commercial, industrial and land development. With over 30 years of experience in the appraisal field,

Suzanne joined the AIC in 1990, and subsequently obtained her CRA designation in 1993 and her AACI in 2003.

Suzanne has been actively involved as a volunteer with the AIC at the local, provincial and national levels since 1996. She has served on the Executive of the AIC's London Chapter since 1996 and is a past Member of the Board of Directors for the Ontario Association. Suzanne has served on the AIC's National Board of Directors and is the current Chair of the Communications Committee.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

*I believe that this is an extremely important objective because women have equal merit.*

## **What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

*I think the AIC is doing a good job enabling and encouraging more women into the profession, however, we could do better by engaging females at high schools, universities and colleges by presenting the many fee and non-fee opportunities for women. It has been my experience that this profession has allowed me to have a work life balance that many professions do not. I have been able to enjoy a successful professional career while still being actively involved with raising my family including taking extended periods of time away from my work for personal fulfillment. We can promote this aspect of an appraisal career and showcase women within the AIC and their diverse knowledge within this professional.*



*Deana Halladay*  
**CRA, P.App**

Halladay Appraisal Services Ltd.

Through her small appraisal firm, **Deana** provides professional services that include advice to homeowners, family property matters (divorce, separation, estate planning, probate and pre-nuptial agreements), non-AMC

lender work and litigation cases involving residential property. She is a long-time Certified Instructor for the Professional Practice Seminar and a member of the AIC's 'Shaping the Future' Task Force. She has served on many national and provincial committees. Deana is a huge proponent of volunteerism. Her diverse appraisal practice and experience has been an unintended consequence of the benefits of volunteering.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

*Short answer – it helps to improve our profession. Diversity in our membership, collaborating on ideas and bringing multi-faceted viewpoints will lead to increases in productivity and innovation within the AIC and the work we do as appraisers.*

## **What changes would enable / encourage the entry of more women into the profession?**

*I honestly do not believe there are barriers to entering the profession for women. I have witnessed the demographics of the AIC shift over the past few decades to being far more balanced. Promoting the flexibility of the work/life balance within the appraisal profession may encourage even more women to pursue a career as an appraiser.*



*Kimberly Maber*  
**B.Comm, AACI, P.App**

Co-owner and managing partner at Brunson Lawrek & Associates

**Kimberly** has been providing professional real estate valuation services to clients since 1999. Focusing primarily on commercial real estate, she provides expert valuation and consulting services

to financial institutions, government organizations, major real estate development companies, non-profit groups, landlords and tenants, as well as professional firms of lawyers and accountants. She provides an objective view of the real estate marketplace, providing realistic and trusted advice to her clients.

A member of the AIC since 1999, Kimberly has been an active volunteer with the Institute at both the provincial and national levels over the past decade.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

*A strong and vibrant profession needs to be reflective of the society it serves and the people it recruits into the field. With women accounting for the majority of the growth in the Canadian labour force in recent decades, working toward balanced gender representation will be crucial to managing retirements and growth.*

*“I have witnessed the demographics of the AIC shift over the past few decades to being far more balanced.”*

**What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

The AIC must share the stories and profiles of women who have already achieved success and prominence in our field. This can be done in a variety of ways – formal marketing, social media, and informal communication. Ensuring opportunities for mentorship and peer support will also be essential to keep women in our profession.



*Bobbi-Jo Reardon*  
AAI, P.App

Director, Research, Valuation & Advisory, Altus Expert Services, Altus Group

**Bobbi-Jo** has been providing professional services on Prince Edward Island for 25 years with her work expanding throughout Atlantic Canada over the past 10 years. She

has performed appraisal assignments that encompass many types and sizes of real estate, including investment properties, apartments, hospitality, senior’s housing, industrial properties, special use properties, sub-divisions, etc., for purposes of purchase and sale, lease analysis, financing, consulting purposes as well as tax and foreclosure. Bobbi-Jo has served as President and Past-President of the AIC’s PEI Association and has been a member of the Provincial Board of Directors for over 20 years.

**Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

It has been proven that companies with a diverse workforce benefit financially, socially, and culturally. Women bring a different perspective to male-dominated industries and enhance collaboration. More women working in these environments who can mentor Candidates will improve the industry.

**What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

University career counselling at an early stage in a Bachelor of Commerce program could open dialogue for students who may not have considered property valuation as a viable career choice. Education and mentoring are the key to opening doors for young adults in this industry.



*Grace Muzzyka*  
AAI, P.App

Partner, Brunson Lawrek & Associates

With 28 years of real estate experience, **Grace** holds her AAI, P.App designation from the AIC and the CRP designation from the Real Estate Institute of Canada (REIC). Her primary areas of practice are real property assessment and property tax consulting, as well as the

appraisal of a wide spectrum of commercial property types. She is a certified reserve fund planner and conducts reserve fund studies for condominium corporations and other institutional clients with long-term planning needs. Grace also works with local, provincial and nationally owned private sector firms as well as various government and non-profit organizations.

**Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

A better gender balance in the appraisal profession would equate to a wider talent pool with a broader range of perspectives and experiences that is more reflective of the consumer we serve.



*Karen Koebel-Medlicott*, B.A., CRA

Koebel-Medlicott Real Estate & Appraisals

**Karen** graduated from the University of Waterloo, and obtained the CRA designation through studies at UBC. Volunteering, networking, and continuous learning are extremely

important to her. She has worked in the appraisal industry for more than 17 years, and has been a volunteer for over 15 years, including the AIC-Ontario Association Board of Directors and the Executive of the Waterloo-Wellington Chapter AI-ON. In addition to being an appraiser, she is also a licensed real estate broker. Previously, she was licenced as an Accredited Mortgage Professional, and had completed programs with the Investment Funds Institute of Canada and the Canadian Securities Institute during her years of employment in the Investment Division of a major Canadian financial services company.

**Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

Until the last five years or so, there were many more men than women in the appraisal industry, and the disparity was even more pronounced in leadership positions. Involvement in a gender

# Women in appraising

balanced/gender neutral environment, whether at the member, volunteer, or leadership levels leads to increased credibility and synergies, which can improve insight and stir innovation. Still more needs to be done to educate our clients and construction trades people that being a male is not a prerequisite for being qualified and competent as an appraiser.

## **What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

AIC has done a good job of showing diversity in the advertising done by national. This visibility serves well to show potential students and candidates that gender is not relevant in being an appraiser. However, to address increasing awareness with stakeholders, there needs to be more recognition at all levels of women who have shown achievement and competence. Further steps should be taken to empower more women to advocate for the profession in stakeholder interactions.



*Laura Kemp, CRA*  
Owner/Appraiser, Kemp Appraisal Ltd.

In 2006, **Laura** became a Candidate of the AIC while working full-time in her senior management marketing position in the insurance field. Having a 2-year-old daughter made travel difficult, so she sought out a career that would allow more flexibility while utilizing her strong

marketing and mathematical skills. The field of appraisal was a perfect fit.

In 2006, she started her courses while maintaining her existing management position. In 2007, her son was born and she spent her entire maternity leave crashing through as many courses as she could. In 2008, she started performing appraisals and began her long history of volunteer work with the AIC.

After obtaining her CRA designation in 2011, Laura opened her own appraisal firm in 2012.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

When I started volunteering, most AIC committees were male dominant, but this has changed drastically. The appraisal profession is perfectly suited to women with strong organizational, communication and mathematical skills. Interesting enough, I found that many female homeowners are more comfortable with a female appraiser coming into their home. The self-employment and home office has allowed me to be assessable for my children and never miss an important event.

*“Still more needs to be done to educate our clients and construction trades people that being a male is not a prerequisite for being qualified and competent as an appraiser.”*

## **What changes would enable/encourage the entry of more women into the profession?**

I believe awareness of the appraisal field is the biggest obstacle. Many university students across Canada do not know about the field of appraisal. It would be great if we could change this.



*Dena Knopp, CRA, P.App*  
President, Advantage Valuation Group Inc.

Dena started appraising in the Calgary area in 2003, and now operates Advantage Valuation Group, focusing on residential and acreage properties, taking on assignments ranging from financing to relocations and litigation. Before joining the AIC, she worked as a paralegal, primarily in the areas of real

estate and foreclosures, which provided a great background for appraisal. Her portfolio of properties appraised includes typical residential, as well as complex and estate properties, acreages, and multi-family properties. Dena has volunteered in the profession for several years with the local Calgary Chapter, and she currently sits as an Alberta Association Director on the National Board of Directors for the AIC.

## **Why is it important that we work to better balance gender representation in the profession?**

The AIC is far more diverse than when I entered the profession 18 years ago. I am sure it was by no accident that I chose to work for a female-owned firm where more than half the employees were female and represented a younger demographic. I believe the success of women in the industry will continue to be the greatest encouragement to women considering the profession. Seeing women in visible roles, both within organizations and the AIC, signals what is possible and achievable. 🗨️



**Live more and  
worry less with  
group insurance  
exclusively  
for you**

**Plus de bon  
temps, moins de  
tracas avec votre  
assurance de  
groupe exclusive**



The Appraisal Institute of Canada's partnership with **The Personal** gives you access to customized **home and auto coverage** and licensed advisors who will tailor your policy to your specific needs. That means less stress and more peace of mind.

Grâce au partenariat entre l'**Institut canadien des évaluateurs** et **La Personnelle**, vous pouvez compter sur notre **assurance auto et habitation personnalisée**, et sur nos conseillers certifiés pour adapter vos protections à vos besoins.



**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.

**We've got your back.  
Get a quote today.**

**[thepersonal.com/aicanada](http://thepersonal.com/aicanada)  
1-888-476-8737**

**Nous sommes là pour vous.  
Demandez une soumission.**

**[lapersonnelle.com/aicanada](http://lapersonnelle.com/aicanada)  
1 888 476-8737**

The Personal refers to The Personal Insurance Company. Certain conditions, limitations and exclusions may apply. Auto insurance is not available in MB, SK and BC due to government-run plans.

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance auto n'est pas offerte au Manitoba, en Saskatchewan ni en Colombie-Britannique, où il existe des régimes d'assurance gouvernementaux.



# Les femmes dans l'évaluation

*La Journée internationale de la femme* est une célébration des réalisations sociales, économiques, culturelles et politiques des femmes du monde entier. Organisée chaque année le 8 mars, cette journée spéciale marque également un appel à l'action pour accélérer la parité entre les sexes. Le thème de la campagne pour la journée spéciale de 2021 est « **Choisissez de relever le défi** ». Un monde défié est un monde éveillé. Et c'est des défis que naît le changement.

Parmi les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), nous avons la chance d'avoir un nombre étonnant de femmes AACI, CRA et stagiaires qui font carrière et contribuent de manière significative à la profession d'évaluation immobilière dans notre vaste pays. Dans ces pages, nous sommes fiers de vous présenter un échantillon de ces femmes exceptionnelles qui choisissent de relever le défi qui se présente à elles et à notre profession, et de partager leurs réflexions sur ce que nous pourrions faire encore mieux à cet égard.



## *Carrie Russell*

**AACI, P.App, MAI, RIBC, ISHC**

Directrice associée principale, HVS Canada

**Carrie** est diplômée de l'université de Victoria, où elle a obtenu un baccalauréat en commerce avec distinction. Après l'obtention de son diplôme et le temps passé à acquérir une précieuse expérience pratique dans l'industrie hôtelière, Carrie a rejoint HVS en tant qu'associée il y

a plus de 23 ans. Elle a contribué à établir la présence de HVS au Canada en tant que principale société de conseil et d'évaluation dans le secteur de l'hôtellerie. Carrie a obtenu la désignation AACI de l'ICE et sa désignation MAI de l'Appraisal Institute des États-Unis. Elle est également membre de l'International Society of Hotel Consultants (ISHC) et du Real Estate Institute of BC (RIBC).

Au cours de sa carrière, Carrie a fourni des services de conseil en matière d'hôtellerie, notamment des évaluations, des études de faisabilité et de marché, ainsi que d'autres services de conseil spécialisés, dont des conseils en gestion d'actifs pour des milliers de propriétés hôtelières au Canada et aux États-Unis. Elle est l'auteur de plusieurs articles sur divers sujets relatifs au secteur et est une conférencière très recherchée. Carrie intervient régulièrement dans plusieurs conférences, notamment la Canadian Hotel Investment Conference et la Western Canadian Lodging Conference.

Carrie a siégé au conseil d'administration de HVS et à l'équipe de direction, apportant une contribution significative aux intérêts mondiaux de la société. Elle siège également au conseil d'administration national de l'ICE.

### ***Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?***

*Je pense que le besoin d'équilibre entre les sexes est une évidence, tant pour la profession que pour les professionnels. Une carrière dans l'évaluation est gratifiante, épanouissante et prospère, et c'est une porte qui devrait être ouverte à tous et à toutes. Dans une profession où nous voulons que nos collègues reflètent le plus haut niveau de crédibilité, il est logique de recruter et de cultiver le plus grand réservoir de talents possible.*

### ***Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?***

*Le mentorat est un élément clé pour accroître l'équilibre entre les sexes. Un réseau solide est essentiel pour être un professionnel performant dans notre secteur et, par conséquent, les dirigeants de notre profession devraient être conscients de l'importance d'introduire l'équilibre entre les sexes dans leurs réseaux, leurs équipes et leurs entreprises. À mesure que les femmes continueront à occuper des postes de direction dans la profession, d'autres suivront leurs traces. J'espère que, de nos jours, nous sommes conscients des avantages de la diversité et que nous prenons souvent en considération nos préjugés qui entravent non seulement l'objectif d'équilibre entre les sexes, mais aussi la diversité en général.*



## *Ayda Chamcham*

**AACI, P.App**

Consultation Chamcarré

Avant de quitter la France pour venir s'installer à Montréal, **Ayda** a obtenu une maîtrise en ingénierie à l'Institut national des sciences appliquées (INSA de Rouen) et en gestion urbaine et immobilière à l'ESSEC Business School. Avant de travailler pour une société de placement immobilier en France, elle a travaillé

comme chef de projet de chantier avant de s'installer au Canada où elle s'est familiarisée avec les évaluations commerciales et industrielles. Ayda a commencé à évaluer des propriétés commerciales et industrielles avant de se spécialiser dans les évaluations d'hôtels, les études de faisabilité et de marché pour les stations thermales nordiques, les centres des congrès et les parcs d'attractions aquatiques au Québec. Elle a aussi travaillé sur des projets en Ontario, au Mexique et en République Dominicaine.

Elle a réalisé son MRICS avec la Royal Institution of Chartered Surveyors ainsi que son AACI avec l'ICE. Ayda siège actuellement au conseil d'administration de la section québécoise de l'AIC et est également impliquée dans les comités nationaux de l'AIC qui traitent de l'accréditation et de l'avenir de l'évaluation. En 2020, l'ICE l'a reconnue comme la « Meilleure évaluatrice de moins de 40 ans » au Canada. En mai de l'année dernière, elle s'est constituée en société pour fournir des services de conseil et de consultance par l'intermédiaire de sa société Consultation Chamcarré. Elle est également chargée de cours pour un cours de niveau master en économie immobilière et estimation des coûts pour les architectes à l'Université de Montréal.

Ayda a siégé pendant plusieurs années au conseil d'administration du Cercle des jeunes leaders du Forum économique international des Amériques, où les membres s'entretiennent en privé avec des universitaires, des stratèges et des dirigeants pour mieux comprendre les contextes, les décisions et les politiques internationales. Elle travaille bénévolement pour des organisations qui s'engagent à aider les survivants à se remettre sur pied.

### ***Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes dans la profession ?***

Améliorer l'équilibre des sexes au sein de la profession demeure un défi. Je dirais que les femmes apportent une approche plus humaine, une sensibilité différente et un pragmatisme grâce auxquels elles peuvent se distinguer dans une profession surtout masculine. La représentation des sexes est primordiale, car c'est en fusionnant des perspectives diversifiées que l'on peut prendre de meilleures décisions. Les femmes possèdent les forces qui peuvent compléter ce qui manque aux organisations.

### ***Quels changements permettraient/favoriseraient l'entrée de plus de femmes dans la profession ?***

Plus de transparence, d'équité et d'inclusion ferait beaucoup pour établir des choses comme le salaire égal pour un travail égal et les mêmes opportunités de promotion et de considération professionnelle. En augmentant la représentation des femmes, on pourra aussi aider les générations futures à s'identifier à des modèles de rôles.

# Les femmes dans l'évaluation



*Joanne Slaney*  
**AACI, P.App**

Directrice de l'évaluation foncière,  
ville de St. John's

**Joanne** travaille dans le domaine de l'évaluation depuis qu'elle a obtenu un baccalauréat en commerce et un baccalauréat en arts à l'université Memorial en 2004. Elle a acquis une précieuse expérience en évaluant un large éventail de propriétés commerciales, notamment des immeubles multi résidentiels, des condominiums résidentiels, des immeubles commerciaux généraux, des clubs de pêche éloignés, des installations aéroportuaires, des terrains de golf et des centres de ski. Actuellement, dans son rôle de directrice de l'évaluation foncière à la ville de St. John's, elle assure le leadership et gère le fonctionnement de la division de l'évaluation foncière de la ville. Joanne et son équipe sont chargés de veiller à ce que l'évaluation des biens immobiliers à St. John's soit juste et précise afin de fournir une base pour l'imposition foncière à des fins d'exploitation municipale.

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Selon Statistique Canada, plus de 19 millions de femmes vivaient au Canada le 1<sup>er</sup> juillet 2020, ce qui représente plus de 50 % de la population totale. Cette statistique à elle seule devrait suffire à vous montrer POURQUOI nous devons travailler à une meilleure représentation des sexes ! Pour que notre profession se poursuive et se développe, il est important que nous continuions à faire appel à un échantillon représentatif de la société, une société qui, en 2020, était composée d'une majorité de femmes. Maintenant, comme tout bon évaluateur, il faut mettre les chiffres de côté et nous concentrer sur l'aspect opinion de cette question. Personnellement, j'ai vu l'équilibre entre les sexes s'améliorer au cours de ma carrière, et notre profession s'en porte mieux. Une représentation équilibrée des sexes permet de rassembler des points de vue différents, de mener des discussions plus approfondies et de créer une profession représentative de la société dans son ensemble. Aujourd'hui, un meilleur équilibre entre les sexes va au-delà des groupes traditionnels d'hommes et de femmes. Alors que la définition du genre continue à évoluer, nous devons, en tant que profession, continuer à croître et à nous développer en un groupe inclusif qui représente toutes les identités de genre.

## **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

Parmi les principaux défis auxquels les femmes dans l'immobilier sont confrontées, on peut citer : le manque de mentorat, les rôles de direction limités, l'avancement professionnel limité et l'inégalité des salaires. J'ai personnellement fait l'expérience de plusieurs de ces défis au cours de ma carrière. Je pense que pour encourager et permettre à davantage de femmes d'entrer dans cette profession, nous devons nous efforcer de supprimer ces difficultés. Le mentorat a été une grande chose pour moi. J'ai passé la plus grande partie de ma carrière au sein du Groupe Altus et j'ai eu l'occasion de travailler avec de nombreux mentors merveilleux qui m'ont encouragée et soutenue. En tant que membre, nous avons la responsabilité d'encourager tous les membres, d'être ouverts au mentorat et d'offrir soutien et conseils. Nous devons nous assurer que notre direction, nos comités, nos conférences, etc. sont représentatifs de la diversité de nos membres... après tout, voir c'est croire.



*Debbie Pieterse*  
**B. Sc. Agric., AAM, AACI,  
P.App, CAFA, RFPP**

Évaluatrice principale et propriétaire,  
Prairie Sky Appraisal & Consulting  
Services

En 1982, **Debbie** a obtenu un diplôme en agriculture et a décidé de postuler pour des emplois qui exigeaient une formation agricole. À sa grande surprise, il y avait plusieurs postes de bureau d'évaluation au sein de la Direction de l'évaluation de la province du Manitoba. C'est ainsi qu'a débuté sa carrière de près de 40 ans dans le domaine de l'évaluation des biens.

Avec son amour du travail d'inspection sur le terrain, de la recherche, de l'analyse et de la rédaction de rapports, c'est une carrière pour laquelle elle est bien adaptée et qu'elle encourage d'autres femmes à entreprendre, en raison de ses horaires de travail flexibles, qui peuvent être très accommodants pour l'équilibre compliqué entre la famille, le travail et la vie privée d'aujourd'hui.

Debbie aime souligner qu'elle a terminé des rapports dans des chambres d'hôtel de différentes destinations de vacances et, grâce à la magie d'Internet et du courrier électronique, elle a fourni un service à ses clients, même en visitant des destinations exotiques avec son mari et en travaillant à compléter sa liste de choses dont elle rêvait.

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Personnellement, je n'ai jamais été favorable aux « quotas » ou à l'embauche de femmes pour le simple plaisir de les embaucher en fonction de leur sexe, car je pense que j'ai les compétences et les connaissances nécessaires pour faire ce travail, et j'y ai excellé tout au long de ma carrière. J'ai refusé de m'identifier en tant que groupe d'équité en matière d'emploi lors des entretiens d'embauche afin de ne pas obtenir de points supplémentaires parce que j'étais une femme. Je n'aimerais jamais penser que j'ai obtenu un emploi parce que j'étais une femme, car je trouve et j'ai trouvé que cela dévalorise mes talents et mes capacités. Il s'agissait de donner aux femmes l'opportunité et l'exposition à la profession, ce qui a montré que les femmes pouvaient faire le travail aussi efficacement que les hommes dans un rôle traditionnellement masculin. C'est pour cette raison qu'il y a actuellement la parité des sexes pour les agents d'évaluation au Manitoba.

## **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

Sensibiliser davantage les femmes à la profession d'évaluation et aux possibilités qui leur sont offertes pour un avenir intéressant et prospère.

« À mesure que les femmes continueront à occuper des postes de direction dans la profession, d'autres suivront leurs traces. »

« J'ai été témoin de l'évolution démographique de l'ICE au cours des dernières décennies, qui a maintenant des effectifs beaucoup plus équilibrés. »



**Suzanne De Jong**  
AACI, P.App

Vice-président des opérations commerciales, Metrix Realty Group

En tant qu'évaluatrice à honoraires, **Suzanne** effectue des travaux d'évaluation et de consultation dans divers domaines, notamment dans le domaine des immeubles résidentiels, commerciaux et industriels et de

l'aménagement du territoire. Avec plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'évaluation, Suzanne s'est jointe à l'ICE en 1990, et a ensuite obtenu ses désignations CRA et AACI en 1993 et 2003 respectivement.

Suzanne travaille activement comme bénévole au sein de l'ICE aux niveaux local, provincial et national depuis 1996. Elle fait partie de l'exécutif de la section de London de l'ICE depuis 1996 et est un ancien membre du conseil d'administration de l'Association de l'Ontario. Suzanne a siégé au Conseil d'administration national de l'ICE et est actuellement présidente du comité des communications.

#### **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Je pense que c'est un objectif extrêmement important car les femmes ont droit au même mérite.

#### **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

Je pense que l'ICE fait un bon travail en permettant et en encourageant l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession, cependant, nous pourrions faire mieux en faisant participer les femmes dans les écoles secondaires, les collèges et les universités en présentant les nombreuses possibilités de postes rémunérés et à honoraires ouverts aux femmes. D'après mon expérience, cette profession m'a permis d'avoir un équilibre entre vie professionnelle et vie privée que beaucoup de professions n'ont pas. J'ai pu mener une carrière professionnelle réussie tout en continuant à m'occuper activement de ma famille, notamment en m'éloignant de mon travail pendant de longues périodes pour m'épanouir personnellement. Nous pouvons promouvoir cet aspect de la carrière d'évaluateur et mettre en valeur les femmes au sein de l'ICE et leurs diverses connaissances au sein de cette profession.



**Deana Halladay**

CRA, P.App

Halladay Appraisal Services Ltd.

Par l'intermédiaire de sa petite entreprise d'évaluation, **Deana** fournit des services professionnels qui comprennent des conseils aux propriétaires, des questions relatives aux biens familiaux (divorce, séparation, planification successorale, homologation et accords pré-nuptiaux),

du travail de prêteur hors SGE et des affaires de litige concernant des biens résidentiels. Elle est depuis longtemps instructrice certifiée pour le Séminaire sur la pratique professionnelle et membre du groupe de travail « Façonner l'avenir » de l'ICE. Elle a fait partie de nombreux comités nationaux et provinciaux. Deana est une ardente partisane du bénévolat. La diversité de ses pratiques et de son expérience en matière d'évaluation est une conséquence involontaire des avantages du bénévolat.

#### **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Ma réponse brève : cela contribue à améliorer notre profession. La diversité de nos membres, la collaboration sur des idées et l'apport de points de vue multiples entraîneront une augmentation de la productivité et de l'innovation au sein de l'ICE et dans le travail d'évaluation que nous faisons.

#### **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

Honnêtement, je ne crois pas qu'il y ait d'obstacles à l'entrée des femmes dans la profession. J'ai été témoin de l'évolution démographique de l'ICE au cours des dernières décennies, qui a maintenant des effectifs beaucoup plus équilibrés. Promouvoir la flexibilité de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée au sein de la profession d'évaluateur pourrait encourager encore plus de femmes à poursuivre une carrière dans ce domaine.



**Kimberly Maber**

B.Comm, AACI, P.App

Copropriétaire et directrice associée de Brunsdon Lawrek & Associates

**Kimberly** fournit des services professionnels d'évaluation immobilière à ses clients depuis 1999. Se concentrant principalement sur l'immobilier commercial, elle fournit des services d'évaluation et

de consultation aux institutions financières, aux organisations gouvernementales, aux grandes sociétés de développement immobilier, aux groupes à but non lucratif, aux propriétaires et aux locataires, ainsi qu'aux cabinets professionnels d'avocats et de comptables. Elle offre une vision objective du marché immobilier, en fournissant des conseils réalistes et fiables à ses clients.

Membre de l'ICE depuis 1999, Kimberly a été une bénévole active au sein de l'Institut, tant au niveau provincial que national, au cours de la dernière décennie.

# Les femmes dans l'évaluation

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Une profession forte et dynamique doit être le reflet de la société qu'elle dessert et des personnes qu'elle recrute sur le terrain. Les femmes représentant la majorité de la croissance de la population active canadienne au cours des dernières décennies, il sera essentiel de s'efforcer d'atteindre une représentation équilibrée des sexes pour gérer les départs à la retraite et la croissance.

## **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

L'ICE doit partager les histoires et les profils de femmes qui ont déjà connu le succès et la notoriété dans notre domaine. Cela peut se faire de différentes manières : marketing formel, médias sociaux et communication informelle. Il sera également essentiel de garantir des possibilités de mentorat et de soutien par les pairs pour maintenir les femmes dans notre profession.



**Bobbi-Jo Reardon**  
AACI, P.App

Directrice, Recherche, évaluation et consultation, Services experts Altus, Groupe Altus

**Bobbi-Jo** fournit des services professionnels à l'Île-du-Prince-Édouard depuis 25 ans, et son travail s'est étendu à tout le Canada atlantique au cours des dix dernières années.

Elle a effectué des contrats de service d'évaluation qui couvrent de nombreux types et tailles de biens immobiliers, y compris des immeubles de placement, des appartements, des établissements d'accueil, des résidences pour personnes âgées, des propriétés industrielles, des propriétés à usage spécial, des subdivisions, etc. Bobbi-Jo a été présidente et ancienne présidente de l'ICE de l'Î.-P.-É. et est membre du conseil d'administration provincial depuis plus de 20 ans.

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Il a été prouvé que les entreprises dont la main-d'œuvre est diversifiée en tirent des avantages financiers, sociaux et culturels. Les femmes apportent une perspective différente aux industries dominées par les hommes et renforcent la collaboration. Un plus grand nombre de femmes travaillant dans ces environnements et pouvant encadrer les candidats améliorera l'industrie.

## **Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?**

L'orientation professionnelle universitaire à un stade précoce dans un programme menant à un baccalauréat en commerce pourrait ouvrir le dialogue aux étudiants qui n'auraient peut-être pas considéré l'évaluation des biens comme un choix de carrière viable. L'éducation et le mentorat sont la clé pour ouvrir des portes aux jeunes adultes dans cette industrie.



**Grace Muzyka**  
AACI, P.App

Associée, Brunson Lawrek & Associates

Avec 28 ans d'expérience dans l'immobilier, **Grace** est titulaire de la désignation AACI, P.App de l'ICE et du titre CRP de l'Institut immobilier du Canada (REIC). Ses principaux domaines d'activité sont l'évaluation des biens immobiliers et la consultation en matière

de taxes foncières, ainsi que l'évaluation d'un large éventail de types de biens commerciaux. Elle est une planificatrice de fonds de réserve certifiée et mène des études sur les fonds de réserve pour des sociétés de copropriété et d'autres clients institutionnels ayant des besoins de planification à long terme. Grace travaille également avec des entreprises locales, provinciales et nationales du secteur privé ainsi qu'avec diverses organisations gouvernementales et à but non lucratif.

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Un meilleur équilibre entre les sexes au sein de la profession de l'évaluation équivaldrait à un plus grand réservoir de talents avec un plus large éventail de perspectives et d'expériences qui reflète davantage le consommateur que nous servons.



**Karen Koebel-Medlicott**, B.A., CRA

Koebel-Medlicott Real Estate & Appraisals

**Karen** est diplômée de l'université de Waterloo et a obtenu la désignation CRA grâce à des études à l'université de la Colombie-Britannique. Le bénévolat, le réseautage et l'apprentissage continu

sont extrêmement importants pour elle. Elle travaille dans le secteur de l'évaluation depuis plus de 17 ans et fait du bénévolat depuis plus de 15 ans, notamment au sein du conseil d'administration de l'ICE-Ontario et du comité exécutif de la section AI-ON de Waterloo-Wellington. En plus d'être une évaluatrice, elle est également une courtière immobilière agréée. Auparavant, elle était titulaire d'une licence de conseiller hypothécaire agréé et avait suivi des programmes de l'Institut des fonds d'investissement du Canada et de l'Institut canadien des valeurs mobilières pendant ses années d'emploi dans la division des investissements d'une grande société canadienne de services financiers.

## **Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?**

Jusqu'à il y a environ cinq ans, il y avait beaucoup plus d'hommes que de femmes dans le secteur de l'évaluation, et la disparité était encore plus prononcée dans les postes de direction. L'implication dans un

environnement équilibré et neutre en termes de genre, que ce soit au niveau des membres, des bénévoles ou des dirigeants, permet d'accroître la crédibilité et les synergies, ce qui peut améliorer la compréhension et stimuler l'innovation. Il reste encore beaucoup à faire pour faire comprendre à nos clients et aux ouvriers du bâtiment que le fait d'être un homme n'est pas une condition préalable pour être qualifié et compétent en tant qu'évaluateur.

### Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?

L'ICE a fait un bon travail en montrant la diversité dans la publicité faite au niveau national. Cette visibilité permet de montrer aux étudiants et aux candidats potentiels que le sexe n'est pas un critère pertinent pour être évaluateur. Toutefois, pour sensibiliser les parties prenantes, il faut que les femmes qui ont fait preuve de réussite et de compétence soient davantage reconnues à tous les niveaux. Des mesures supplémentaires devraient être prises pour permettre à un plus grand nombre de femmes de défendre la profession dans les interactions avec les parties prenantes.

« Il reste encore beaucoup à faire pour faire comprendre à nos clients et aux ouvriers du bâtiment que le fait d'être un homme n'est pas une condition préalable pour être qualifié et compétent en tant qu'évaluateur. »



**Laura Kemp, CRA**  
Propriétaire/évaluatrice,  
Kemp Appraisal Ltd.

En 2006, **Laura** est devenue stagiaire à l'ICE tout en travaillant à plein temps à son poste de cadre supérieur en marketing dans le domaine de l'assurance. Sa fille de deux ans lui rendait les voyages

difficiles, elle a donc cherché une carrière qui lui permettrait d'être plus flexible tout en mettant à profit ses fortes aptitudes en marketing et en mathématiques. Le domaine de l'évaluation lui convenait parfaitement.

En 2006, elle a commencé ses cours tout en conservant son poste de gestionnaire. En 2007, son fils est né et elle a passé tout son congé de maternité à suivre le plus grand nombre de cours possible. En 2008, elle a commencé à effectuer des évaluations et a entamé sa longue histoire de bénévolat au sein de l'ICE.

Après avoir obtenu sa désignation de CRA en 2011, Laura a ouvert sa propre entreprise d'évaluation en 2012.

### Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?

Lorsque j'ai commencé à faire du bénévolat, la plupart des comités de l'ICE étaient à majorité masculine, mais cela a changé radicalement. La profession d'évaluateur convient parfaitement aux femmes qui ont de solides compétences en matière d'organisation, de communication et de mathématiques. Fait intéressant, j'ai constaté que de nombreuses femmes propriétaires sont plus à l'aise avec la présence d'une évaluatrice dans leur maison. Le travail indépendant et le bureau à domicile m'ont permis d'être à la disposition de mes enfants et de ne jamais manquer un événement important de leur vie.

### Quels changements permettraient ou encourageraient l'entrée d'un plus grand nombre de femmes dans la profession?

Je pense que la sensibilisation au domaine de l'évaluation est le plus grand obstacle. De nombreuses étudiantes universitaires au Canada ne connaissent pas le domaine de l'évaluation. Ce serait formidable si nous pouvions changer cela.



**Dena Knopp, CRA, P.App**  
Présidente, Advantage Valuation  
Group Inc.

**Dena** a commencé à faire des évaluations dans la région de Calgary en 2003 et dirige aujourd'hui Advantage Valuation Group, qui se concentre sur les propriétés résidentielles et les terrains, en prenant en charge des

contrats de service allant du financement aux déménagements et aux litiges. Avant de se joindre à l'ICE, elle a travaillé comme assistante juridique, principalement dans les domaines de l'immobilier et des saisies immobilières, ce qui lui a permis d'acquérir une grande expérience en matière d'évaluation. Son portefeuille de propriétés évaluées comprend des propriétés résidentielles typiques, ainsi que des propriétés complexes et immobilières, des lotissements et des propriétés multifamiliales.

Dena a fait du bénévolat dans la profession pendant plusieurs années au sein de la section locale de Calgary, et elle siège actuellement en tant que représentante de l'association albertaine au conseil d'administration national de l'ICE.

### Pourquoi est-il important que nous nous efforcions de mieux équilibrer la représentation des sexes au sein de la profession?

L'ICE est beaucoup plus diversifié que lorsque je suis entrée dans la profession il y a 18 ans. Je suis sûre que ce n'est pas par hasard que j'ai choisi de travailler pour une entreprise appartenant à des femmes, où plus de la moitié des employés étaient des femmes et représentaient une population plus jeune. Je crois que le succès des femmes dans l'industrie continuera à être le plus grand encouragement pour les femmes qui envisagent de faire ce métier. Voir les femmes dans des rôles visibles, à la fois au sein des organisations et de l'ICE, est un signe encourageant de ce qui est possible et réalisable. 📌

CANADA'S FIRST

# Investor Ready Energy Efficiency (IREE) certified strata-owned MURB

“

Completing energy efficiency projects on existing buildings is one of the most affordable ways to cut greenhouse gas (GHG) emissions, help owners save money on energy-related costs, and unlock billions of dollars in economic opportunity across the country.

”

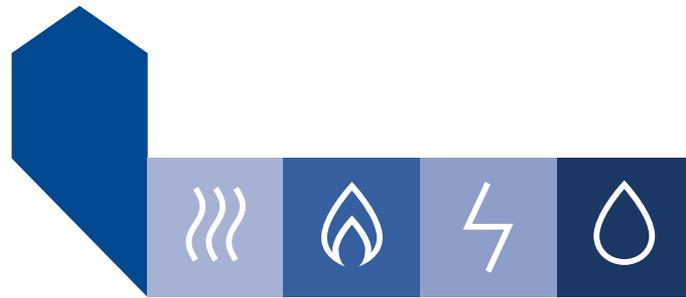
**A** strata-owned condominium, YCC 380 at 301 Prudential Drive in Toronto has become the first private multi-unit residential building (MURB) in Canada to achieve Investor Ready Energy Efficiency (IREE) certification for an energy efficiency retrofit project.

Offered through Green Business Certification Inc. Canada (GBCI Canada), Canadian projects that complete the IREE certification follow the Investor Confidence Project (ICP) framework and confirm that best practices in project development were completed in a standardized way. This approach helps reduce risk, accelerate effective building retrofit activity, and supports expanded financing opportunities.

“There is remarkable potential for energy efficiency in Canada’s residential buildings to support the transition to a low-carbon economy,” said Thomas Mueller, President and CEO of GBCI Canada and

Canada Green Building Council. “The ICP framework and IREE certification help differentiate the high-quality retrofit projects that are able to achieve energy efficiency improvements, increase housing affordability, and enhance occupant comfort. Achieving an IREE certification shows a project has followed best practices which makes financing building improvement projects easier.”

Completing energy efficiency projects on existing buildings is one of the most affordable ways to cut greenhouse gas (GHG) emissions, help owners save money on energy-related costs, and unlock billions of dollars in economic opportunity across the country. MURBs represent a key focus for cities like Toronto because significant reductions and savings in energy, emissions, and water use are attainable, which decreases costs for residents and contributes to achieving overall climate targets.



## THE PRUDENTIAL DRIVE PROJECT

In collaboration with strata owners and property managers, and in alignment with IREE certification requirements, EDESCO Energy Solutions and its Lead Project Engineer, Finn Projects, assessed the Prudential Drive building's potential energy, water and GHG emissions savings, and developed an implementation and monitoring plan. The assessment and approved project plans resulted in upgrades to heating, ventilation, and air-conditioning systems, as well as upgrades of building automation systems, and the installation of more efficient water and lighting fixtures. These planned measures are expected to achieve an 18% savings in annual utility costs or approximately \$70,000 per year, and will reduce the building's annual emissions by 10% or 90 tones of CO<sub>2</sub>e per year. Based on these anticipated savings, and through a guaranteed performance contract, the loan to complete these upgrades will be re-paid by the strata within 12 years using the project cost savings. Through EDESCO's turnkey design-build solutions for reducing energy and water costs and its energy performance contracts, the company provides up to 100% of the retrofit capital costs as well as a performance guarantee that is fully insured.

## ACCESSING INVESTMENT FOR CLEAN ENERGY PROJECTS

The Prudential Drive project was financed by Vancity Community Investment Bank (VCIB), a subsidiary of Vancity Credit Union and Canada's first values-driven bank. The bank's clean energy division focuses on financing distributed clean energy and conservation projects, including deep building retrofits, a segment of the market that is underserved by mainstream commercial finance.

As part of its financing approval processes, VCIB is piloting the completion of IREE certification as an alternative to completing an independent engineering review and sees promise in its market-scaling potential.

"Investors and lenders continue to miss out on the energy efficiency retrofit market largely due to the small size of projects or uncertainty around returns, and that is a problem because getting to net zero will require the financing of small retrofits on a very large number of buildings," said Jonathan Frank, VCIB's Director of Clean Energy Business Development. "IREE certification, if adopted on a wide scale, has the potential to bring more lenders into the retrofit market, both because of the confidence the certification provides that energy and cost savings will actually materialize and a streamlined due diligence process that supports financings of this size."

Through reduced investment risk and increased standardization, the ICP framework strives to support the development of an effective and robust retrofit economy in Canada that will help to create much needed jobs and economic activity, lower energy use, increase affordability, and help jurisdictions attain climate mitigation goals.

This promising venture should inspire similar initiatives across Canada. Case studies of this project and others are available on [GBCICanada.ca](http://GBCICanada.ca)

## SUPPORTING INDUSTRY BEST STANDARDS AND THE STREAMLINED DEVELOPMENT OF ENERGY EFFICIENCY PROJECTS

The Investor Confidence Project (ICP) defines a clear roadmap from retrofit project design



to reliable investment opportunity. It is a global underwriting standard for developing and evaluating energy efficiency retrofit projects and is administered by GBCI. Its Investor Ready Energy Efficiency IREE certification provides an independent and transparent third-party assessment to help ensure that developed projects are following industry best practices.

IREE certification signals to investors that a project has completed the necessary due diligence to help reduce transaction costs and increase the reliability of savings. The certification protocols offer investors a consistent roadmap for assessing risk and comparing retrofit project investment opportunities, as well as providing more streamlined project approval.

## SUMMARY OF CERTIFICATION BENEFITS

- **Industry best practices**, accepted standards, and rigorous engineering are used for certified projects.
- **Third-party certification** process ensures that projects are compliant with ICP protocols.
- **Reliable and consistent savings projections** reduce performance risk and increase confidence in realizing projected financial returns.
- **Apples-to-apples comparisons** of project proposals and bids can be done due to standardize documentation.
- **Reduced transaction costs, due diligence costs and costs of capital** due to standardization, subsequently increasing the ability to aggregate projects and access secondary markets.

The ICP protocols define the best practices to utilize along each stage of a successful retrofit project. The IREE certification



workflow ensures that projects leverage industry best practices during the retrofit design phase for baseline energy usage, savings calculations, commissioning, operations and maintenance, and measurement and verification, and that project documentation is standardized.

The IREE certification is currently being used by project owners, investors, engineers, and insurance companies in North America and Europe. Energy efficiency programs such as Pacific Gas and Electric's On-Bill Financing Program, the Connecticut Green Bank's Commercial Property Assessed Clean Energy Program, the United Kingdom's Carbon and Energy Fund and others are also utilizing the IREE certification as an approval pathway.

#### ICP IN CANADA

CaGBC and GBCI are working together to bring ICP and IREE to Canada. In the Pan-Canadian Framework, the Canadian federal government recognized the role that retrofitting buildings will play in reaching Canada's targeted emissions reductions. Working with interested lenders, program developers, and project developers, CaGBC and GBCI brought ICP for use in Canada to accelerate uptake on retrofits and help meet the government's goals. IREE-certification provides an opportunity to help catalyze more investment into energy performance upgrades for existing buildings and provide confidence on the long-term performance of the buildings post retrofit.



The Canadian federal government recognized the role that retrofitting buildings will play in reaching Canada's targeted emissions reductions.



#### ABOUT CANADA GREEN BUILDING COUNCIL (CaGBC)

CaGBC is the leading national organization dedicated to advancing green building, building retrofit, and sustainable community development practices. As the voice of green building in Canada, CaGBC works with industry and government at the local, provincial, and national levels to make every building greener. CaGBC focuses on reducing carbon emissions and the overall environmental impacts of buildings while improving occupant health and contributing to a vibrant low-carbon economy. To accomplish this, CaGBC sets and verifies advanced green building standards, conducts government advocacy and market research, and provides education and training that has reached over 45,000 Canadian professionals since 2002. In 2004, CaGBC established the LEED® green building rating system in Canada and developed the first Zero Carbon Building Standard in 2017. CaGBC is a member of the World Green Building Council, supporting international efforts to reduce environmental impacts and enhance global health in buildings and communities. For more information, visit [cagbc.org](http://cagbc.org).



# Premier immeuble résidentiel à logements multiples (IRLM) en copropriété certifié IREE AU CANADA

« Compléter des projets d'efficacité énergétique sur des bâtiments existants est l'une des façons les plus abordables de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), d'aider les propriétaires à économiser sur les coûts liés à l'énergie et de débloquer des milliards de dollars en opportunités économiques à travers le pays. »

Un condominium en copropriété, YCC 380, situé au 301 de la promenade Prudential, à Toronto, est devenu le premier immeuble résidentiel à logements multiples (IRLM) privé du Canada à obtenir la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE) pour un projet d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Offerts par Green Business Certification Inc. Canada (GBCI Canada), les projets canadiens qui complètent la certification IREE suivent le cadre Investor Confidence Project (ICP) et attestent que des pratiques exemplaires dans le développement de projets ont été observées de façon normalisée. Cette méthode contribue à réduire les risques, accélérant les activités de rénovation efficace des bâtiments et favorisant des opportunités de financement plus variées.

« Il existe un potentiel remarquable pour l'efficacité énergétique des immeubles résidentiels au Canada afin de soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de carbone », s'enthousiasme Thomas Mueller, président et directeur général de GBCI Canada et du Conseil du

bâtiment durable du Canada. « Le cadre ICP et la certification IREE aident à distinguer les projets de rénovation de haute qualité qui peuvent apporter des améliorations de l'efficacité énergétique, améliorer l'abordabilité des logements et augmenter le confort de leurs occupants. L'obtention d'une certification IREE montre qu'un projet a suivi des pratiques exemplaires qui facilitent le financement de projets d'amélioration de bâtiments. »

Compléter des projets d'efficacité énergétique sur des bâtiments existants est l'une des façons les plus abordables de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), d'aider les propriétaires à économiser sur les coûts liés à l'énergie et de débloquer des milliards de dollars en opportunités économiques à travers le pays. Les IRLM représentent une cible privilégiée pour des villes comme Toronto, car des réductions et des économies importantes en matière d'énergie, d'émissions et de consommation d'eau sont réalisables et permettent de réduire les coûts pour les résidents, tout en contribuant à l'atteinte des cibles climatiques globales.

## LE PROJET DE LA PROMENADE PRUDENTIAL

En collaboration avec les copropriétaires et les gestionnaires immobiliers, et conformément aux exigences de certification IREE, EDESCO Energy Solutions et son ingénieur chef de projet, Finn Projects, ont évalué le potentiel d'économies découlant de la réduction de la consommation d'eau et d'énergie et des émissions de GES et ont élaboré un plan de mise en œuvre et de suivi pour l'immeuble de la promenade Prudential. L'évaluation et les plans du projet approuvés ont permis d'effectuer des travaux de modernisation et de rénovation des systèmes de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air et des systèmes d'automatisation du bâtiment et des travaux de remplacement des appareils qui consomment de l'eau et des appareils d'éclairage. Ces mesures planifiées devraient permettre d'économiser 18 % des coûts annuels des services publics, soit environ 70 000 \$ par année, et de réduire les émissions annuelles du bâtiment de 10 %, soit 90 tonnes d'éq. CO2 par année. Sur la base de ces prévisions et grâce à un contrat de performance garanti, les économies réalisées sur les coûts des services publics permettront aux copropriétaires de rembourser l'emprunt en 12 ans. Par l'entremise de ses solutions de design-construction clés en main pour réduire les coûts de l'énergie et de l'eau, et grâce à ses contrats de performance énergétique, EDESCO fournit jusqu'à 100 % des coûts d'investissement des travaux de rénovation ainsi qu'une garantie de performance entièrement couverte par l'assurance.

## ACCÈS À DU FINANCEMENT POUR DES PROJETS D'ÉNERGIE PROPRE

Le projet de rénovation de l'immeuble de la promenade Prudential a été financé par la Banque d'investissement communautaire Vancity (VCIB), une filiale de la Vancity Credit Union et la première banque canadienne axée sur les valeurs. La division de l'énergie propre de la banque se concentre sur le financement de projets d'énergie propre distribuée et d'efficacité énergétique, y compris les projets de rénovations majeures de bâtiments, un segment du marché mal desservi par le financement commercial habituel.

Dans le cadre de son processus d'approbation de financement, VCIB mène une initiative pilote sur l'obtention de la certification IREE comme solution de rechange à la réalisation d'un examen technique indépendant et juge son potentiel sur le marché très prometteur.

« Les investisseurs et les prêteurs ne s'engagent toujours pas dans le marché de la rénovation écoénergétique, en grande partie à cause de la petite taille des projets ou de l'incertitude quant aux rendements. C'est un problème, car pour atteindre le net zéro, il faudra financer de petits projets de rénovation sur un très grand nombre de bâtiments », déclare pour sa part Jonathan Frank, directeur du développement commercial de l'énergie propre chez VCIB. « Si elle est adoptée à grande échelle, la certification IREE pourrait attirer plus de prêteurs dans le marché de la rénovation du fait qu'elle donne l'assurance que les économies de coûts et d'énergie seront atteintes, et en raison du processus de diligence raisonnable qui soutient les financements de cette taille. »

Par la réduction des risques d'investissement et une plus grande normalisation, le cadre de l'ICP vise à développer une économie de la rénovation efficace et vigoureuse au Canada, une économie qui permettra de créer les emplois et l'activité économique dont nous avons tant besoin, de diminuer la consommation d'énergie, d'accroître l'abordabilité et d'aider les provinces et les territoires à atteindre leurs objectifs d'atténuation du changement climatique.

Cette initiative prometteuse devrait inspirer des initiatives semblables à la grandeur du Canada. Vous pouvez retrouver une étude de cas de ce projet ainsi que d'autres projets sur le site [GBCICanada.ca](http://GBCICanada.ca).

## SOUTENIR LES MEILLEURES NORMES DE L'INDUSTRIE ET LE DÉVELOPPEMENT RATIONALISÉ DES PROJETS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'**Investor Confidence Project (ICP)** définit une feuille de route claire qui va de la conception de projets de rénovation jusqu'à des opportunités fiables d'investissement.



L'ICP est une norme de souscription de portée mondiale servant à développer et à évaluer les projets d'amélioration de l'efficacité énergétique, norme administrée par GBCI. Sa certification IREE (Investor Ready Energy Efficiency) fournit une évaluation tierce, indépendante et transparente, pour aider à assurer que les projets développés respectent les pratiques exemplaires de l'industrie.

La certification IREE indique aux investisseurs qu'un projet a été exécuté selon des pratiques exemplaires qui contribuent à réduire les coûts de transaction et qui augmentent la fiabilité des économies. Les protocoles de certification offrent aux investisseurs une feuille de route uniforme pour évaluer les risques, pour comparer les opportunités de placement dans les projets de rénovation et pour fournir un processus d'approbation de projets plus rationalisé.

## RÉSUMÉ DES AVANTAGES DE LA CERTIFICATION

- Des **pratiques exemplaires de l'industrie**, des normes acceptées et un génie rigoureux servent à certifier les projets.
- Un processus de **certification tierce** assure que les projets soient conformes aux protocoles ICP.
- Des **projections d'économies fiables et uniformes** réduisent les risques de la performance et augmentent la confiance d'obtenir les rendements financiers espérés.
- Des **comparaisons « entre pommes »** des propositions et soumissions de projets peuvent être faites grâce à la documentation normalisée.
- Des **coûts réduits de transaction, de diligence raisonnable et de capitaux**, qui sont rendus possibles par la normalisation et qui augmentent la capacité d'agréger des projets et d'accéder aux marchés secondaires.

Les protocoles ICP définissent les pratiques exemplaires à utiliser à chaque étape d'un projet de rénovations fructueuses. Le flux opérationnel de la certification IREE assure que les projets misent sur les pratiques exemplaires de l'industrie durant la phase de conception des rénovations pour l'utilisation énergétique de base, le calcul des économies, la mise en service, les opérations et l'entretien, les

mesures et les vérifications, de même que la normalisation des documents associés aux projets.

La certification IREE est présentement utilisée par les propriétaires de projets, les investisseurs, les ingénieurs et les compagnies d'assurances en Amérique du Nord et en Europe. Les programmes d'efficacité énergétique tels On-Bill Financing Program de Pacific Gas and Electric, Commercial Property Assessed Clean Energy Program de la Connecticut Green Bank, Carbon and Energy Fund du Royaume-Uni et d'autres utilisent également la certification IREE comme processus d'approbation.

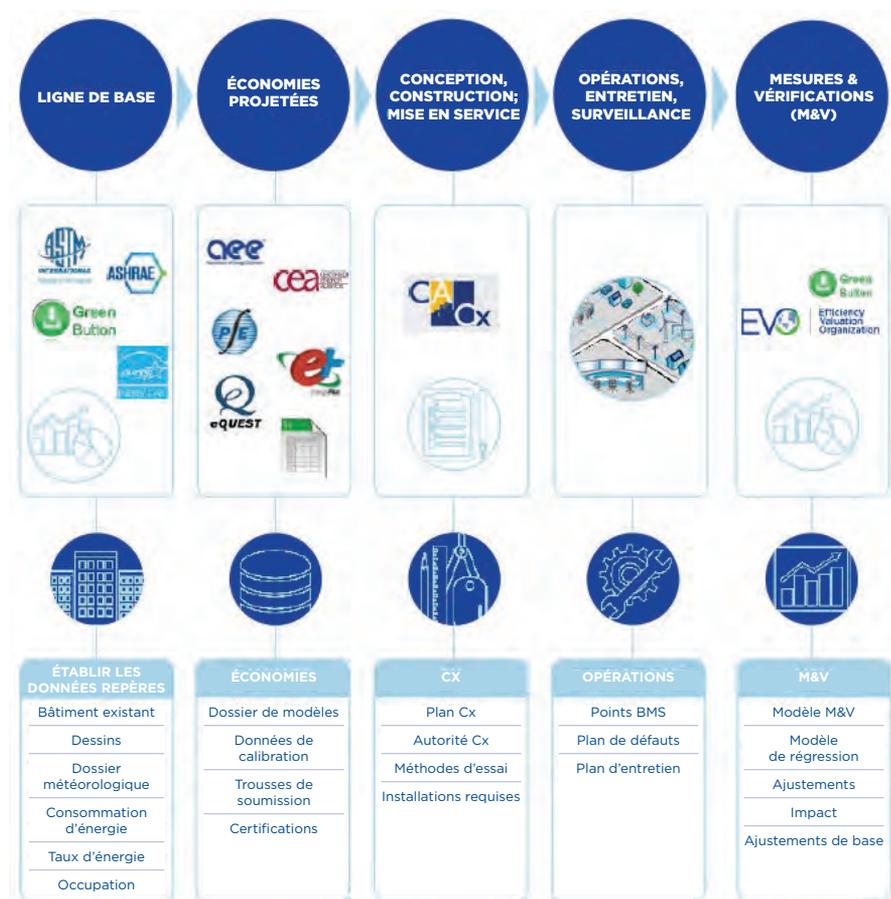
### ICP AU CANADA

Le CBDCa et GBCI travaillent conjointement pour amener l'ICP et la norme IREE au Canada. Dans le Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques, le gouvernement fédéral du Canada reconnaît le rôle que jouera la rénovation des immeubles pour atteindre ses objectifs en matière de réduction des gaz à effet

de serre (GES). Collaborant avec les prêteurs, les développeurs de programmes et les promoteurs de projets intéressés, le CBDCa et GBCI ont apporté le protocole ICP pour qu'il soit employé au Canada afin d'accélérer l'implantation des projets de rénovation et d'aider le gouvernement à atteindre ses objectifs en la matière. La certification IREE est l'occasion de catalyser davantage d'investissements dans les améliorations de la performance énergétique des bâtiments existants et d'augmenter la grande confiance de l'industrie dans la performance à long terme des bâtiments rénovés.

### À PROPOS DU CONSEIL DU BÂTIMENT DURABLE DU CANADA (CBDCa)

Le CBDCa est l'organisation nationale de premier rang consacrée au bâtiment écologique, à la rénovation de bâtiments et aux pratiques de développement communautaire durable. Se faisant la voix du bâtiment écologique au Canada,



« Le gouvernement fédéral du Canada reconnaît le rôle que jouera la rénovation des immeubles pour atteindre ses objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre. »

Le CBDCa travaille avec l'industrie et le gouvernement, tant à l'échelle locale, provinciale que nationale, pour rendre chaque bâtiment plus écologique. Le CBDCa s'efforce de réduire les émissions de carbone et l'empreinte environnementale globale des bâtiments, tout en améliorant la santé des occupants et en contribuant à une économie dynamique à faibles émissions de carbone. Pour y arriver, le CBDCa élabore et vérifie des normes avancées de bâtiment vert, mène des programmes de promotion gouvernementale et des recherches sur le marché, en plus de fournir éducation et formation qui ont atteint plus de 45 000 professionnels canadiens depuis 2002. En 2004, le CBDCa a institué le système de notation de bâtiment vert LEED® au Canada et développé la première Norme du bâtiment à carbone zéro, en 2017. Le CBDCa est membre du World Green Building Council, appuyant les efforts internationaux pour réduire les effets sur l'environnement et pour améliorer la santé globale des bâtiments et des collectivités. Pour de plus amples renseignements, visitez [cagbc.org](http://cagbc.org).



# FINANCIAL LEVERAGE: A DOUBLE EDGED SWORD



BY JT DHOOT, AACI, P.APP, CBV  
FOUNDER & PRINCIPAL, OMNIS VALUATIONS & ADVISORY LTD.

Members of the Appraisal Institute of Canada (AIC) are frequently asked to value real property for mortgage financing purposes. While real estate is appraised as though free and clear of mortgage financing, the current or anticipated amount of debt secured by a property impacts the financial risk accepted by a property owner and, by extension, the risk borne by the appraiser should the property owner default on the loan.

Valuation theory states that, all else equal, the rate of return demanded by an equity investor will increase as financial leverage increases. This means financial risk, defined as “*risk related to the use of debt to finance an investment*,” increases as an investor uses more and more debt.<sup>1</sup> Accordingly, a prudent investor will demand a higher expected rate of return as compensation for accepting incremental financial risk.

Valuation theory also states that, excluding the tax benefit arising from tax-deductible interest on debt, value cannot be created (or destroyed) by simply changing an asset’s capital structure. Stated differently, “*The change in financial structure does not affect the amount or risk of the cash flows on the total package of the debt and the equity*” and therefore “*the market value of any [property] is independent of its capital structure.*”<sup>2</sup> Be that as it may, appraisers must remember that “*the transaction price for one property may differ from that of an identical property due to different financing arrangements[]*” and thus “*appraisers must make sure that cash equivalency adjustments reflect market perceptions*” when this is the case.<sup>3</sup>

How much, if any, debt a property owner chooses to use in a particular situation depends on numerous factors, including but not limited to:

- the type, location, age, condition and use of the property;
- the property’s historical and, more importantly, anticipated cash flows;
- the property owner’s investment strategy, risk tolerance and financial resources; and
- the availability, terms and cost of debt including the covenants that, if breached, will cause the loan to be in default.

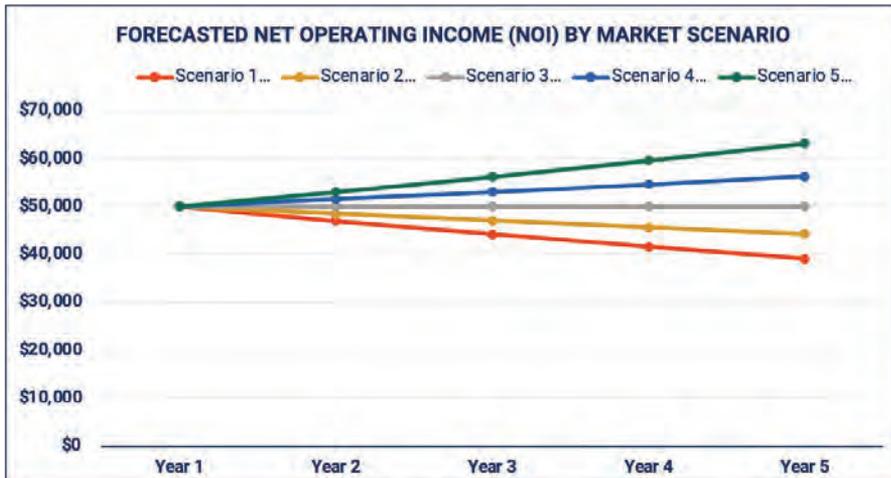


FIGURE 1

In contrast to financial risk, the terms market risk, operating risk and/or business risk are used broadly to describe shifts in supply and demand, changes in laws and regulations, fluctuations in capital markets, etc. Simply put, these factors impact the amount, timing and perceived risk(s) of the expected benefits (i.e., cash flows) anticipated from a property, irrespective of how the property is financed. In other words, the unlevered (also known as unleveraged, before-debt, debt-free or all-cash) cash flows anticipated from a property are **not** influenced by financial risk. The market risk, operating risk and/or business risk are factors that affect the selection of an appropriate terminal capitalization rate and discount rate but they are independent of financial risk, which is related solely to the impacts of financial leverage (i.e., debt).

In theory, "any shift in capital structure can be duplicated or "undone" by investors" and for this reason, any financial risk a property owner chooses to accept will only impact the expected risk and return on her/his equity, not the expected risk and return on the asset as a whole (i.e., the total package of the debt and equity). Again, the caveat here is the property is not being transacted on the basis of atypical or non-market financing.

The following case study attempts to illustrate these concepts using a hypothetical commercial property and some simplifying assumptions:

- A 2,500 sq.ft. commercial property is purchased today for \$1,000,000, based on a going-in overall capitalization rate of 5.0%.
- The property owner intends to hold the property for five years, with the estimated terminal value at the end of the holding period calculated using a terminal capitalization rate of 5.0% and assuming no transaction costs.
- In Year 2 and each year thereafter, the property's Net Operating Income (NOI) is anticipated to change based on five distinct market scenarios (collectively, the 'Market Scenarios'):
  - Market Scenario 1 = NOI changes at a Compound Annual Growth Rate (CAGR) of -6%
  - Market Scenario 2 = NOI changes at a CAGR of -3%
  - Market Scenario 3 = NOI remains the same (CAGR = 0%)
  - Market Scenario 4 = NOI changes at a CAGR of +3%

- Market Scenario 5 = NOI changes at a CAGR of +6%
- Each of the Market Scenarios is analyzed on the basis of three separate financing scenarios (collectively, the 'Financing Scenarios'):
  - Financing Scenario 1 = No financial leverage (Loan-to-Value or LTV ratio of 0%)
  - Financing Scenario 2 = Moderate financial leverage (LTV ratio of 50%)
  - Financing Scenario 3 = Significant financial leverage (LTV ratio of 85%)
- Each of the Market Scenarios assumes a vacancy and collection loss allowance and structural allowance of 0%.
- Each of the Financing Scenarios (except for Financing Scenario 1, which has no financial leverage) assumes the cost of debt is 3.0%, debt service is calculated using a 25-year amortization period, and the income tax rate is 0%.

Figure 1 illustrates the property's forecasted NOI under each of the Market Scenarios. As a reminder, NOI is calculated on a before-debt and before-tax basis, which means that the Financing Scenarios do not influence the calculation of NOI.



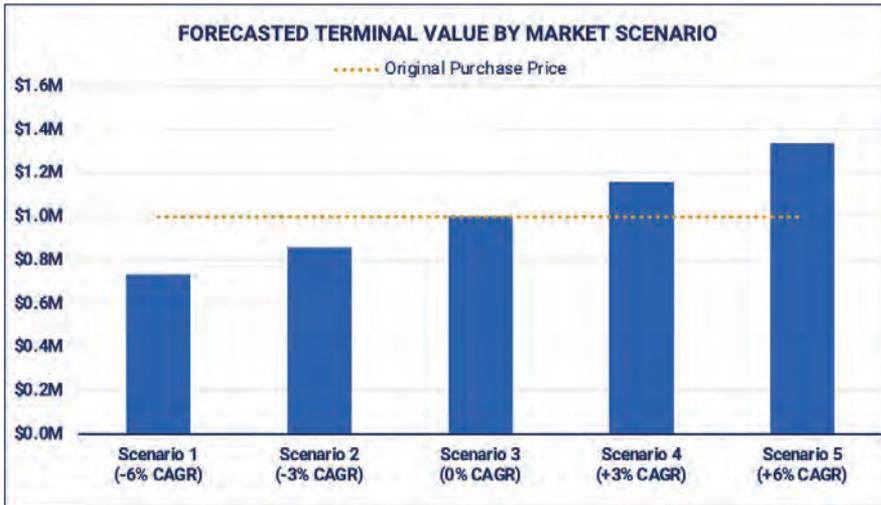


FIGURE 2

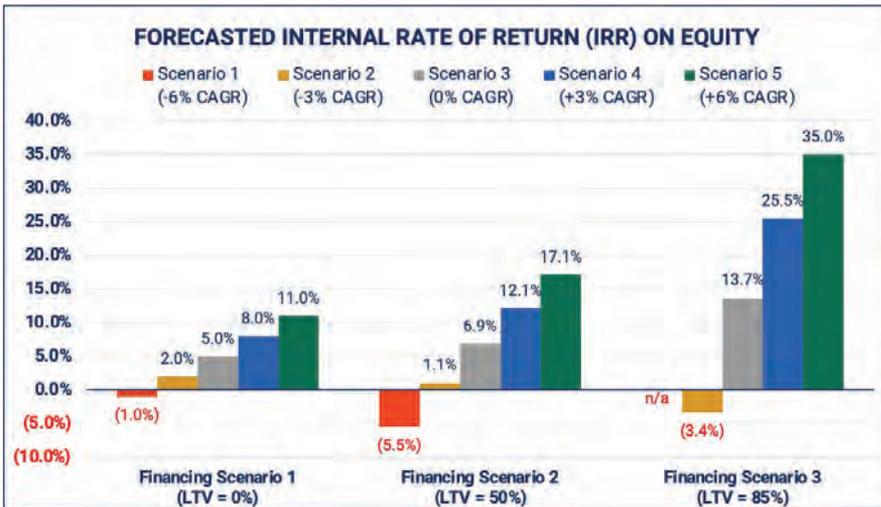


FIGURE 3

**Figure 2** illustrates the property’s forecasted terminal value under each of the Market Scenarios. Again, the terminal capitalization rate and NOI are ‘unlevered’ metrics, which are not impacted by financial leverage (or income tax) and, therefore, the Financing Scenarios do not influence the terminal value calculations. Note that the property is forecasted to sell at a loss in Scenario 1 and 2 (due to declining NOI, coupled with no change to the capitalization rate), break-even in Scenario 3 (although it is technically incorrect to say ‘break even’ if the time value of money is considered), and at a

gain in Scenario 4 and 5 (due to increasing NOI coupled with no change to the capitalization rate).

**Figure 3** illustrates the forecasted Internal Rate of Return (IRR) on equity for each of the Market Scenarios and Financing Scenarios, or 15 scenarios in total (5 Market Scenarios x 3 Financing Scenarios = 15 total scenarios). This analysis illustrates the following:

- The IRR on an unlevered basis (i.e., no financial risk) ranges from a low of -1% to a high of 11% depending on the particular Market Scenario.

- The addition of financial leverage in Financing Scenario 2 results in the IRR range widening to a low of -5.5% and a high of 17.1%.
- Increasing financial leverage to 85% LTV under Financing Scenario 3 results in an indeterminate IRR on the low end (more on this later) and 35.0% on the high end.

Overall, both downside risk and upside potential are magnified as the use of financial leverage is increased.

**Figure 4** illustrates the forecasted equity multiple for each of the Market Scenarios and Financing Scenarios. The equity multiple is calculated by dividing the total equity cash flows received from an investment by the investor’s initial equity contribution. Although the equity multiple does not account for the time value of money, the risk profile of the income stream or the duration of the investment horizon, it does provide a relatively simple metric that answers the question “How many dollars will I get back for each dollar I invest?” An equity multiple greater than 1.0x indicates the investor will receive more than he/she invested, while an equity multiple lower than 1.0x indicates the investor will receive less than her/his initial investment. A negative equity multiple indicates the investor will lose more than the amount he/she originally invested.

As noted earlier, the combination of Market Scenario 1 and Financing Scenario 3 results in an indeterminate IRR. This is because the poor operating performance of the property (i.e., declining rental rates and NOI) coupled with high financial leverage (i.e., LTV=85%) creates a scenario where the equity investor suffers a loss in excess of her/his equity initial investment. In other words, the definition of IRR cannot be satisfied in this scenario, as there is no “discount rate that makes the net present value of all cash flows from a particular investment equal to zero.”

# “APPRAISERS ARE WELL POSITIONED TO ASSIST THEIR CLIENTS IN EVALUATING THE RISKS AND REWARDS OF USING FINANCIAL LEVERAGE IN REAL ESTATE TRANSACTIONS.”

**Figure 4** indicates the equity multiple for Market Scenario 1 combined with Financing 3 results in an equity multiple of negative 0.8x, meaning the investor would suffer a total loss of her/his \$150,000 initial equity investment **and** an additional loss of roughly \$12,200 (calculated as \$150,000 initial equity investment x equity multiple of negative 0.08x).

In summary, appraisers are well positioned to assist their clients in evaluating the risks and rewards of using financial leverage in real estate transactions. Members of the AIC who prepare appraisal reports for mortgage financing purposes can reduce their exposure to risk in these types of engagements by following best practices that include naming the authorized lender and potentially limiting the type and amount of financing for which the appraiser is willing to accept liability (i.e., first mortgage financing up to 75% LTV).



FIGURE 4



## END NOTES

- <sup>1</sup> *The Appraisal of Real Estate*, 3<sup>rd</sup> Edition, Editor: Larry Dybvig, Appraisal Institute of Canada, c2010, p. 5.6
- <sup>2</sup> Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, and Franklin Allen. *Principles of Corporate Finance*. New York, NY: McGraw-Hill/Irwin, 2006.
- <sup>3</sup> *The Appraisal of Real Estate*, 3<sup>rd</sup> Edition, Editor: Larry Dybvig, Appraisal Institute of Canada, c2010, p. 14.11
- <sup>4</sup> Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, and Franklin Allen. *Principles of Corporate Finance*. New York, NY: McGraw-Hill/Irwin, 2006. ■



# LEVIER FINANCIER : UNE ÉPÉE À DEUX TRANCHANTS



PAR JT DHOOT, AACI, P.APP, CBV  
FONDATEUR ET ASSOCIÉ PRINCIPAL, OMNIS VALUATIONS & ADVISORY LTD.

On demande souvent aux membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) d'évaluer des biens immobiliers pour des fins de financement hypothécaire. Alors que les biens sont évalués comme si leurs hypothèques étaient libres et quittes d'un tel financement, le montant courant ou anticipé de la dette garantie par une propriété influe sur le risque financier accepté par son propriétaire et, par extension, sur le risque assumé par l'évaluateur si le propriétaire devait se trouver en défaut de paiement du prêt.

La théorie de l'évaluation stipule que, toutes choses étant égales par ailleurs, le taux de rendement exigé par un investisseur augmentera avec le levier financier. Cela signifie qu'un risque financier, défini comme « *le risque lié à l'utilisation d'une dette pour financer un investissement* », augmente à mesure qu'un investisseur utilise une dette de plus en plus.<sup>1</sup> Par conséquent, un investisseur prudent exigera un taux de rendement prévu plus élevé comme contrepartie pour accepter un risque financier progressif.

La théorie de l'évaluation stipule en outre qu'à l'exclusion de l'avantage fiscal découlant d'un intérêt déductible sur la dette, on ne peut créer (ou détruire) une valeur en changeant simplement la structure financière d'un actif. Autrement dit, « *le changement de structure financière n'affecte pas le montant ou le risque des flux de trésorerie sur la totalité de la dette et des capitaux propres* » et, en conséquence, « *la valeur marchande de toute [propriété] est indépendante de sa structure financière* ». Quoiqu'il en soit, les évaluateurs doivent se souvenir que « *le prix de vente d'une propriété peut différer de celui d'une propriété identique en raison d'un mécanisme de financement différent []* » et, donc, « *s'assurer que les ajustements en espèces reflètent les perceptions du marché* » lorsque c'est le cas.<sup>3</sup>

La partie, le cas échéant, d'une dette qu'un propriétaire décide d'appliquer à une situation donnée dépend de plusieurs facteurs, incluant, sans toutefois s'y limiter :

- le type, l'emplacement, l'âge, la condition et l'utilisation de la propriété;
- l'historique de la propriété et, plus important encore, les flux de trésorerie anticipés;
- la stratégie d'investissement du propriétaire, la tolérance aux risques ainsi que les ressources financières; et
- la disponibilité, les modalités et les coûts d'endettement, y compris les engagements qui, s'ils n'étaient pas tenus, rendraient le prêt en défaut de paiement.

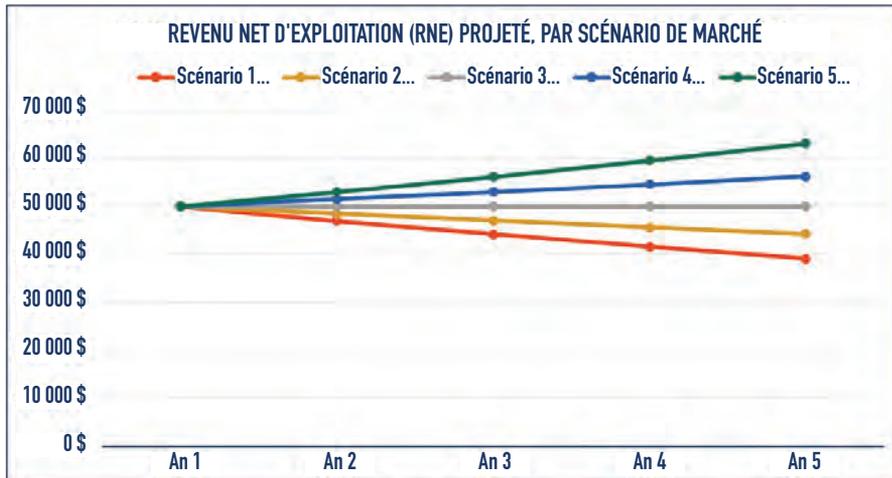


TABLEAU 1

Par contraste avec le risque financier, les termes risque du marché, risque d'exploitation et/ou risque commercial sont utilisés de façon générale pour décrire les variations de l'offre et de la demande, les changements dans les lois et règlements, les fluctuations des marchés financiers, etc. Pour simplifier, ces facteurs influencent le montant, l'opportunité et le ou les risques perçus des bénéfices espérés (c.-à-d. les flux de trésorerie) provenant d'une propriété, sans égard à la façon dont elle est financée. En d'autres mots, les flux de trésorerie non frappés par des facteurs d'endettement (aussi appelés non générateurs d'endettement, avant dette, sans facteurs d'endettement ou tout en comptant) que l'on attend d'une propriété ne sont **pas** influencés par le risque financier. Le risque du marché, le risque d'exploitation et/ou le risque commercial sont des facteurs qui affectent la sélection d'un taux de capitalisation final et d'un taux d'escompte appropriés, mais ils sont indépendants du risque financier, qui est lié seulement aux impacts du levier financier (c.-à-d. la dette).

En théorie, « toute modification d'une structure financière peut être reproduite ou annulée par les investisseurs »<sup>4</sup> et, pour cette raison, tout risque financier qu'un propriétaire choisit d'assumer touchera seulement le risque et le rendement

prévus sur ses capitaux propres, pas le risque et le rendement attendus de l'actif dans son ensemble (c.-à-d. la totalité de la dette et des capitaux propres). Encore une fois, la mise en garde ici est que la propriété n'est pas vendue sur la base d'un financement atypique ou ne provenant pas du marché.

L'étude de cas suivante tente d'illustrer ces notions en utilisant une propriété commerciale imaginaire et quelques hypothèses de simplification :

- Une personne achète aujourd'hui une propriété commerciale de 2500 pi<sup>2</sup>, pour 1 000 000 \$, au taux de capitalisation global initial de 5,0 %.
- Le propriétaire du bien commercial entend détenir celui-ci durant cinq ans, avec la valeur finale estimée à la fin de la période de détention calculée à l'aide du taux de capitalisation final de 5,0 % et en ne prévoyant aucuns frais de transaction.
- À l'An 2 et à chaque année subséquente, le propriétaire s'attend à ce que le revenu net d'exploitation (RNE) change selon cinq différents scénarios de marché (collectivement, les « scénarios de marché ») :
  - Scénario de marché 1 = Le RNE change, à un taux de croissance annuel composé (TCAC) de -6 %

- Scénario de marché 2 = Le RNE change, à un TCAC de -3 %
  - Scénario de marché 3 = Le RNE demeure le même (TCAC = 0 %)
  - Scénario de marché 4 = Le RNE change, à un TCAC de +3 %
  - Scénario de marché 5 = Le RNE change, à un TCAC de +6 %
- Chacun des scénarios de marché est analysé selon trois scénarios de financement distincts (collectivement, les « scénarios de financement ») :
    - Scénario de financement 1 = Aucun levier financier (rapport prêt/valeur ou RPV de 0 %)
    - Scénario de financement 2 = Levier financier modéré (RPV de 50 %)
    - Scénario de financement 3 = Levier financier important (RPV de 85 %)
  - Chacun des scénarios de marché suppose une déduction pour pertes (vacance et collecte) et une déduction structurelle de 0 %.
  - Chacun des scénarios de financement (sauf le scénario de financement 1, qui n'a pas de levier financier) suppose un coût d'endettement de 3,0 %, le service de la dette est calculé sur une période d'amortissement de 25 ans et le taux d'imposition sur le revenu est de 0 %.

Le **tableau 1** illustre le RNE projeté de la propriété dans chacun des scénarios de marché. À titre de rappel, le RNE est calculé avant dette et avant taxe, ce qui signifie que les scénarios de financement n'influencent pas le calcul du RNE.



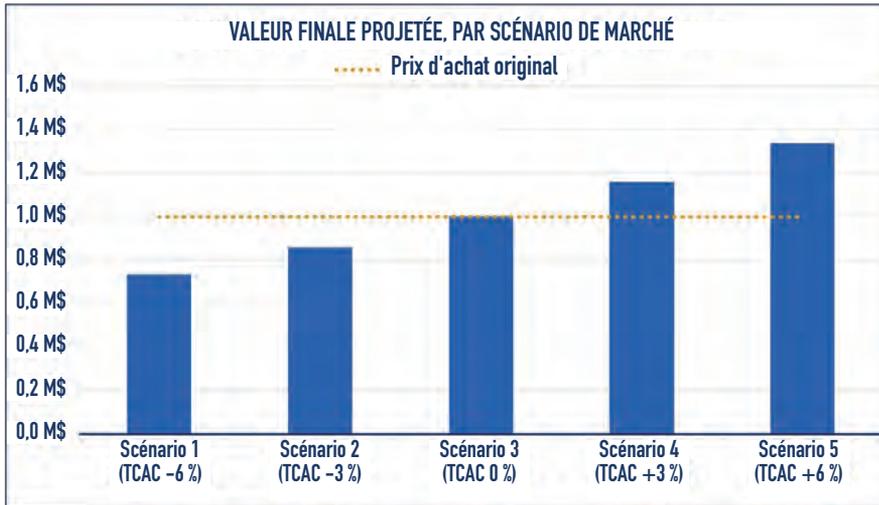


TABLEAU 2

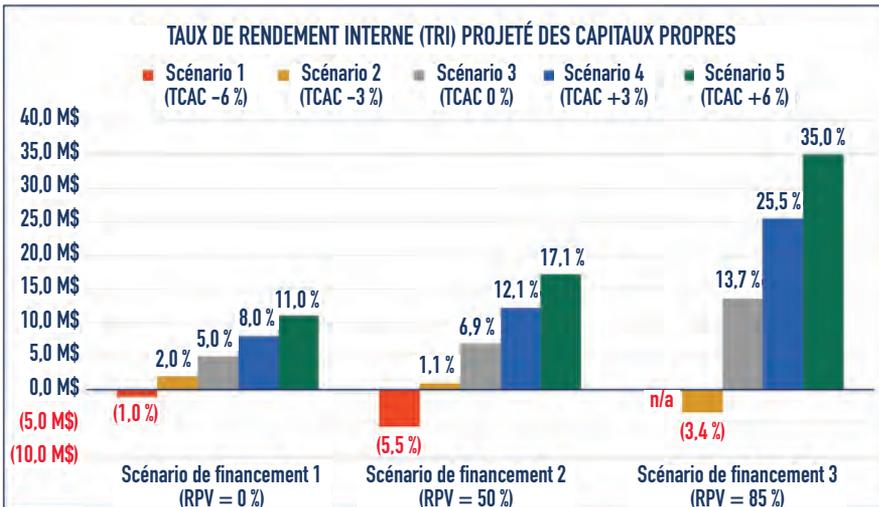


TABLEAU 3

Le **tableau 2** illustre la valeur finale projetée de la propriété dans chacun des scénarios de marché. Encore une fois, le taux de capitalisation final et le RNE sont des paramètres « non frappés par des facteurs d'endettement » qui ne sont pas touchés par le levier financier (ou l'impôt sur le revenu) et, ainsi, les scénarios de financement n'influencent pas les calculs de la valeur finale. À noter que l'on prévoit la vente de la propriété avec perte dans les scénarios 1 et 2 (dû au RNE à la baisse, combiné à aucun changement du taux de capitalisation), au seuil de rentabilité dans le scénario 3 (même s'il est techniquement

incorrect de dire « seuil de rentabilité » si la valeur de rendement de l'argent est prise en considération) et avec un profit dans les scénarios 4 et 5 (dû au RNE en hausse, combiné à aucun changement du taux de capitalisation).

Le **tableau 3** illustre le taux de rendement interne (TRI) projeté pour les capitaux propres dans chacun des scénarios de marché et de financement, soit 15 scénarios en tout (5 scénarios de marché x 3 scénarios de financement = total de 15 scénarios). Cette analyse illustre ce qui suit :

- Le TRI non frappé par un facteur d'endettement (c.-à-d. pas de risque financier) varie d'un minimum de -1 % à un maximum de 11 %, selon le scénario de marché visé.
- L'ajout d'un levier financier dans le scénario de financement 2 produit un TRI plus large, allant d'un minimum de -5,5 % à un maximum de 17,1 %.
- Augmenter le levier financier à un RPV de 85 % dans le scénario de financement 3 entraîne un TRI indéterminé à la limite minimale (nous en reparlerons) et de 35,0 % à la limite maximale.

Dans l'ensemble, le risque de perte et la possibilité de gain sont plus élevés lorsqu'on utilise davantage le levier financier.

Le **tableau 4** illustre le multiple de capitaux propres projeté pour chacun des scénarios de marché et de financement. On calcule le multiple de capitaux propres en divisant les flux de trésorerie de tous les capitaux propres reçus d'un investissement provenant de la contribution initiale de capitaux propres de l'investisseur. Même si le multiple de capitaux propres n'entre pas dans la valeur de rendement de l'argent, dans le profil de risque du flux des revenus ou dans la durée de l'horizon d'investissement, il fournit un paramètre relativement simple qui répond à la question « combien de dollars vais-je retirer pour chaque dollar investi ? » Un multiple de capitaux propres supérieur à 1,0 x indique que l'investisseur recevra plus qu'il n'a investi, alors qu'un multiple inférieur à 1,0 x indique qu'il recevra moins que son investissement initial. Un multiple de capitaux propres négatif indique qu'il perdra plus que le montant investi à l'origine.

Comme l'avons déjà vu, la combinaison du scénario de marché 1 et du scénario de financement 3 produit un TRI indéterminé. Cela est dû au mauvais rendement d'exploitation de la propriété (c.-à-d. le taux de location et le RNE déclinants) et à un levier financier élevé (c.-à-d. un RPV de 85 %), qui créent un scénario où

L'investisseur subit une perte dépassant son investissement initial de capitaux propres. En d'autres mots, la définition du TRI ne peut correspondre à ce scénario, car il n'y a aucun « *taux d'escompte qui rend la valeur actuelle nette de tous les taux de trésorerie d'un investissement donné égale à zéro* ». Le **tableau 4** indique que le multiple de capitaux propres pour le scénario de marché 1 combiné au scénario de financement 3 résulte en un multiple de capitaux propres de -0,8 x, ce qui signifie que l'investisseur essuierait une perte totale de son investissement initial de capitaux propres de 150 000 \$ et une perte additionnelle d'environ 12 200 \$ [calculée comme l'investissement initial de capitaux propres de 150 000 \$ x le multiple de capitaux propres de -0,08 x].

En résumé, les évaluateurs sont en bonne posture pour aider leurs clients à mesurer les risques et les bénéfices du recours au levier financier dans les transactions immobilières. Les membres de l'ICE qui rédigent des rapports d'évaluation pour fins de financement hypothécaire peuvent réduire leur exposition au risque dans ces types de contrats de service en suivant des pratiques exemplaires, incluant nommer le prêteur autorisé et limiter possiblement le type et le montant du financement dont l'évaluateur est prêt à accepter la responsabilité (c.-à-d. financement de première hypothèque jusqu'à 75 % de RPV).

#### NOTES

- <sup>1</sup> *The Appraisal of Real Estate*, 3<sup>e</sup> édition, éditeur : Larry Dybvig, Institut canadien des évaluateurs, c2010, p. 5.6
- <sup>2</sup> Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, and Franklin Allen. *Principles of Corporate Finance*. New York, NY: McGraw-Hill/Irwin, 2006.
- <sup>3</sup> *The Appraisal of Real Estate*, 3<sup>e</sup> édition, éditeur : Larry Dybvig, Institut canadien des évaluateurs, c2010, p. 14.11
- <sup>4</sup> Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, and Franklin Allen. *Principles of Corporate Finance*. New York, NY: McGraw-Hill/Irwin, 2006. ■

## « LES ÉVALUATEURS SONT EN BONNE POSTURE POUR AIDER LEURS CLIENTS À MESURER LES RISQUES ET LES BÉNÉFICES DU RECOURS AU LEVIER FINANCIER DANS LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES. »

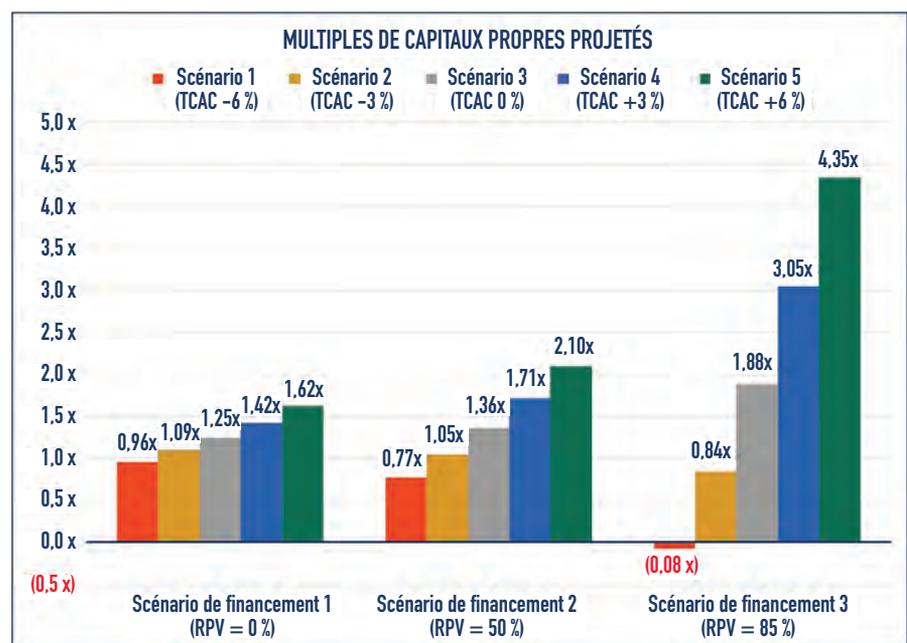


TABLEAU 4





*Long-term leases:*

# RENT RESET ANALYSIS

By Tony Sevelka, AACI, P.App; MAI; SRA; AI-GRS

(Reprinted with permission from *The Appraisal Journal* (2020). © Winter 2020 by the Appraisal Institute, Chicago, Illinois)

## Introduction

**R**ent reset clauses are typically found in long-term leases for land (unimproved or improved).<sup>1</sup> A lease is “a contract in which the rights to use and occupy land, space, or structures are transferred by the owner to another for a specified period of time in return for a specified rent.”<sup>2</sup> A lessee’s<sup>3</sup> intended use of the leased premises, the time required for recovery or amortization of the capital invested in the business and leasehold improvements, and lender requirements for financing of leasehold improvements generally determine the length of the lease term.

The lease may provide for resetting the rent periodically during the term of the initial lease or when an option to extend or renew the lease has been exercised by the tenant. The basis for the rent reset is dictated by the provisions of the lease, and the lease usually calls for arbitration if the landlord and tenant are unable to negotiate a new rent within a specified time frame.

A rent reset analysis for a land lease has the same objective as for a space lease – quantifying a new rent – unless the land lease *only* calls for a fee simple estimate of land value to which is applied an annual rate (percentage rate of return) as specified in the lease.<sup>4</sup> The language of the lease, specifically the rent reset clause, and the market conditions prevailing at the time of the scheduled rent reset can have a profound impact on the

rent to be paid by the tenant. Over time, a long-term lease may prove unfavorable to either the lessor or lessee, as noted by the appeals court in *Cook Associates, Inc. v. Utah School & Inst. Trust*:

*Long-term commercial leases, by their nature, are risky. Neither side can foretell future market conditions with any certainty. We presume that both [parties] bargained for the best terms and conditions each could get. Each party took the risk that unpredictable market forces would at some later day render the contractual terms unfavorable to themselves.*<sup>5</sup>

### The rent reset clause

A lease that calls for an adjustment of rent during the life of the lease generally includes a procedure to be followed by the parties to the lease or the professional advisors identified and tasked with fixing the new rent.<sup>6</sup> A rent reset clause can function to reset rent as an independent exercise or in relation to all or some of the subsisting clauses (provisions) in the lease itself.

Analyzing the adjusted or revised rent can be a contentious issue. Sometimes the rent reset clause is unclear or ambiguous as to the improvements (if any, and in what condition), property rights, methods, procedures, formulas, or factors that are to be taken into account – or disregarded – in estimating the revised rent. If the lease is to be disregarded, and the objective is to estimate the market value of the leased premises as if unencumbered, the rights to be valued are a fee simple interest.<sup>7</sup> Conversely, if resetting the rent involves an analysis of a tenant’s use and occupation, it is the rental value<sup>8</sup> of the leased premises for the rent reset period that is to be estimated. In relation to these two mutually exclusive valuation exercises, the appellate court in *Bullock’s Inc. v. Security-First National Bank of Los Angeles*<sup>9</sup> drew a distinction between *market value* and *rental value*:

*Rental value is measured partially in terms of time, by the month or by the year, etc. The parties were not fixing rental value in the lease, they were fixing rent. They determined such rent by taking a fixed percentage of the full value (not the rental value) of the land. The parties based rent upon the fair market value of the property rather than upon its rental value for any given period of time.*

In the *Bullock’s* case, all that was required was a point-in-time estimate of the “appraised value of the land,” exclusive of buildings and improvements, which the court found to mean fair market value. The appeals court did not define *market value*, but relied on the term *market value* as referenced in the lease’s repair and maintenance clause and the lease’s condemnation clause.<sup>10</sup> The court noted,

*The parties have thus provided for a reduction in rent based upon the difference between the market value of the land before condemnation and the market value of what remained thereafter. And the reduction is calculated in the same*

*manner as that provided for calculating rent – 5% per annum of the predetermined amount. **Since the lease provides that a reduction in rent due to partial condemnation is to be measured by the drop in market value of the property covered by the lease, it may reasonably be inferred that the parties were thinking in terms of market value when they drafted the provisions of the lease relating to the calculation of rent.*** [emphasis added]

### Market value and property rights

Definitions of *market value* often are silent as to what property rights are being valued. In his 2018 *Appraisal Journal* article, Sanders examines the evolution of *market value* definitions and the “varied conditions imposed on the hypothetical market” inherent in the numerous definitions of *market value*.<sup>11</sup> None of the various definitions of *market value* presented by Sanders explicitly considers property rights, with the exception of the following *market value* definition suggested by Marchitelli and Korpacz in their 1992 *Appraisal Journal* article:

*The price in cash and/or other identified terms for which the **specified real property interest** is likely to sell as of the effective date of appraisal in the real estate marketplace under all conditions requisite to a fair sale.*<sup>12</sup> [emphasis added]

Many definitions of *market value* emanate from eminent domain, where for state and federal purposes the *market value* of condemned land is determined based on the unencumbered, undivided fee, and disregards all other real property interests.<sup>13</sup> Likewise, in most states, the valuation of real property for assessment purposes denotes property rights in a fee simple type interest when there is more than one interest in a property.<sup>14</sup> In these two areas of real property valuation, the value sought carries a presumption of undivided free and clear title, not burdened by an encumbrance such as a lease, and legislation to achieve this intended purpose overrides the contractual rights and obligations between a lessor and lessee.

When parties enter into a lease in the world of commerce, they agree to be bound by the terms and conditions of the lease. Even if a lease makes provision for resetting rent during the life of the lease, the lease remains in effect throughout the entire term, including any period covered by a lease extension or renewal option exercisable at the discretion of the tenant. In this situation, it may not be appropriate to assume that the property is unencumbered by the lease at the time of the rent reset, unless the rent reset clause manifests a clear intention to disregard the lease. At the end of the life of the lease, the leased premises revert to the landlord, and all tenant-owned leasehold improvements become the property of the landlord unless the tenant is obligated to remove the improvements under the terms of the lease.

The 1992 Marchitelli and Korpacz definition of *market value* as it relates to property rights is consistent with the current definition of *market value* in *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, sixth edition, and in *The Appraisal of Real Estate*, fourteenth edition.



The most widely accepted components of market value, including a reference to property rights, are incorporated into the definition:

*The most probable price, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the **specified property rights** should sell after reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, and for self-interest, and assuming that neither is under undue duress.<sup>15</sup> [emphasis added]*

Directly related to the concept of market value is the identification of the specific property rights to be appraised. When references to “[fair] market value” appear in leases, but the term is not adequately defined, it can cause uncertainty as to how the valuation analysis should proceed.

In the context of a lease involving the division of property rights between lessor and lessee, if the referenced market value does not specify the property rights to be taken into consideration, the analysis for resetting rent should generally be taken to include consideration of the lease itself.

Some misunderstandings as to the meaning of *market value* can be directly attributed to the misuse or commingling of terms related to market value. In appraisal literature, *market value* and *market rent* are not synonymous terms, but the parties to a lease are free to agree to their own valuation-related definitions.<sup>16</sup> For example, in *Georg Jensen, Inc. v. 130 Prince Associates, LLC*,<sup>17</sup> the lease made no distinction between *market value* and *market rent* in a rent reset involving a space lease; there the lease provided as follows:

**Fair market value shall mean the current market rent for similar space within the general geographical area in which the building is located, assuming standard escalations with current base years, and all other relevant factors as determined by an independent MAI appraiser chosen by Landlord.** [emphasis added]

Any disagreement as to the meaning of terms commonly found in appraisal literature and the lease must give way to the meaning ascribed to the terms in the lease:

*[W]hen parties set down their agreement in a clear, complete document, their writing should as a rule be enforced according to its terms. Evidence outside the four corners of the document as to what was really intended but unstated or misstated is generally inadmissible to add to or vary the writing. That rule imparts “stability to commercial transactions.” Such considerations are all the more compelling in the context of real property transactions, where commercial certainty is a paramount concern. [citation omitted]<sup>18</sup>*

### Title and lease restrictions

Restrictions or encumbrances identified in the abstract of title or the lease that have an impact on the property rights to be appraised, especially if an analysis of highest and best use is required,<sup>19</sup> should be taken into account in resetting rent for the leased premises – unless the rent reset clause stipulates otherwise.<sup>20</sup> Premises leased as part of a complex (e.g., shopping center, office campus, industrial park) or as part of a building in a complex might also be impacted by covenants and restrictions of other tenancies.<sup>21</sup>

### Freehold premise

Analyzing the value of unencumbered land, or land assumed to be unencumbered, in fee simple, as part of a two-step procedure in resetting rent, requires an estimate of market value based on the highest and best use.<sup>22</sup> Comparative analysis is the most common method of valuing property, provided sufficient and relevant market data are available. *Comparative analysis* is “the process by which a value indication is derived in the sales comparison approach. Comparative analysis may employ quantitative or qualitative techniques, either separately or in combination.”<sup>23</sup>

After the market value of the leased premises has been estimated, the computation of rent is straightforward if the rent reset clause stipulates the interest rate (rate of return) to be applied to the market value of the subject property. If the rate of return is not stipulated in the rent reset clause, a second analysis is undertaken to determine the rate of return (i.e., annual rent) that a prospective purchaser expects to earn during the period covered by the rent reset (i.e., assumed holding period). The selection or development of an appropriate rate of return should reflect the prevailing rate in the marketplace, which may be accomplished by relying on primary data, secondary data, or both. Development of the rate of return may employ the following:

- Investment returns on sales of single-tenant properties leased on an absolute net (carefree) basis for a term consistent with the period covered by the rent reset.<sup>24</sup>
- Investor surveys monitoring actual or expected rates of return.
- Government or private bond yields available for a term consistent with the period covered by the rent reset.
- Band of investment (weighted-average return on typical debt and equity components).<sup>25</sup>

### Leasehold premise

Absent an express provision to the contrary, in the resetting of rent there is a presumption favoring valuation of leased premises as encumbered,<sup>26</sup> as is typical of leases that require an estimate of market rent or some other form of rent as described or defined in the lease.<sup>27</sup> As noted by the court in *Klair v. Reese*, “In the rent setting context..., valuation of the land as encumbered by the lease is reasonable because the land will continue to be encumbered by the lease.”<sup>28</sup> The dissent in *No. 100 Sail Ventures Ltd. v. Janwest Equities Ltd.* made a similar observation, stating “[O]rdinarily, a legally imposed restriction on the use of land is a factor to be taken into account in fixing its value, even as vacant and unimproved.”<sup>29</sup> In *United Equities v. Mardordic Realty Co.*,<sup>30</sup> the dissent noted that a lease may enhance or diminish the value of land:

*Whether a lease for any term, short or long, increases or decreases the land value, as compared with its value if sold in fee simple, obviously depends on whether the landlord's rights under the lease, particularly with respect to the right to receive rent, are valuable or not. A lease in which there is reserved a high rent will increase the land value. A lease in which the rent reserved is inadequate will decrease the land value, as compared with its value free and clear of any leasehold.*

A lease's rent reset provision may refer to "market rent." According to *The Dictionary of Real Estate*, sixth edition, market rent is

*The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting the conditions and restrictions of a specified lease agreement, including the rental adjustment and revaluation, permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements (TIs).*

If the lease provisions provide that the lease itself must be disregarded in resetting rent, this implies that the *unexpired term* of the lease – including any extensions or renewals – is to be disregarded as a constraint in any highest and best use analysis of the leased or "demised" premises. Examples of lease provisions on disregarding the lease in the rent reset valuation include the following:

- [Six percent of] the full and fair value of the land demised which the same would sell for as one parcel considered as vacant and unimproved, in fee simple, by private contract, *free of lease and unencumbered*.<sup>31</sup>
- [A]n amount per annum equal to 6% of the fair market value...of the land constituting the demised premises, *considered as vacant, unimproved and unaffected by this lease*.<sup>32</sup>
- Fair Market Rental is defined as "the annual rental for the demised lands which would be paid as between persons dealing in good faith and at arm's length, *as if the demised lands were vacant, unencumbered and unimproved*."<sup>33</sup>
- The Annual Net Rental shall be...12% of the appraised value.... Said appraisals shall be made...*as if the Leased Land were vacant, unencumbered, unimproved, and not under Lease*.<sup>34</sup>
- The appraiser must regard the land "as *vacant, unimproved and unencumbered by this lease*."<sup>35</sup>
- The appraised value of the demised premises shall, in any event, be the value of the land exclusive of buildings or other improvements and *as if free and unencumbered during the year in which such value is to be established*.<sup>36</sup>
- The market value of the demised premises shall be determined...in accordance with its highest and best use as if vacant land, exclusive of all or any improvements thereon, *without regard to the terms and conditions of the present lease but considering as appropriate the impact of any legal impediments to a change of use created by zoning and other statutes and ordinances*.<sup>37</sup>

## Physical and legal encumbrances

In the interpretation of a rent reset clause, there is an important distinction between being instructed by a lease to ignore improvements of a physical nature that encumber land and being instructed to ignore encumbrances that affect title.<sup>38</sup> The first can be viewed as a physical encumbrance, while the second can be viewed as a legal encumbrance.

The California appellate court in *Evans v. Faught*,<sup>39</sup> addressed the issue of title encumbrances:

*In Shunk [v. Fuller] and Buetel [v. American Mach. Co.] it was specifically held that a lease is an encumbrance upon the title to the property conveyed.<sup>40</sup> We hold, therefore, that an unrecorded lease which is binding upon a purchaser of real property is a limitation affecting title since it obviously is a right or interest in land which subsists in a third person to the diminution of the value of the land, but is consistent with the conveyance of the title.*

The *Evans* court went on to characterize improvements on the subject property, consisting of an access road and the county powder magazine, as physical encumbrances unrelated to title:

*[T]he powder magazine and the road, the presence of which put plaintiff on notice of the unrecorded lease, were also physical encumbrances upon the land which he was obliged to accept as burdens since plaintiff was presumed to have contracted to acquire the land subject to such physical burdens.*

The *Evans* appeals court concluded that, "the situation presented here is that the encumbrances under consideration are not such as affect only the physical condition of the land [i.e., access road and powder house], but its title as well [i.e., unregistered lease]."

## Encumbrance by lease

In *Standard Life Assurance Co.*<sup>41</sup> the Ontario, Canada, appeals court refused to overturn a "final and binding" 1989 arbitration award as the decision was not "patently unreasonable," even though "the arbitrators' interpretation of the lease was wrong." In a subsequent 2014 rentreset dispute, the court ruled that the reference to the arbitrators' decision being "wrong" was made in passing and did not form part of the court's ruling. The finding that the arbitration decision was not "patently wrong" rested on a point of distinction identified by the arbitrators in the language of the rent reset clause in *Montreal Trust Company v. Spendthrift Holdings Limited*, which stated: "The value of the land exclusive of buildings or other improvements and *as if free and unencumbered*."<sup>42</sup> [emphasis added] In addition, the *Standard Life* court looked to the decision in *Ruth v. SZB Corporation* where the New York court had similarly stated, "[T]he full and fair value of the land demised which would sell for as one parcel considered as vacant and unimproved, in fee simple, by private contract, *free of lease and unencumbered*."<sup>43</sup> [emphasis added] Therefore, it was not "patently wrong" for the arbitration panel in *Standard Life* to conclude that



*[I]t is possible for landlords and tenants to draft documents which would require them to ignore some aspects of market reality existing as of the valuation date. However, we do not find that the document we have before us [which makes no reference to ignoring encumbrances] is such a document in relation to relevant legislation.*

At the time of the 1989 rent reset, the rental apartment building was subject to rent control legislation, which prevented rents from rising to market levels. For the subject apartment building, residential condominium development represented the highest and best use of the property, a use not permitted on leased land in the Province of Ontario on the date of the rent reset. As a result, the arbitrators fixed the market value of the land at \$4,250,000, based on a (restricted) highest and best use as a rental apartment development, resetting the rent at \$286,875 per year for a period of 25 years, applying the prescribed rate of 6.75%. On the basis of residential condominium development, the market value of the freehold interest in the land was \$13,500,000, which, at the prescribed rate of 6.75%, would have generated annual rent of \$911,250. Therefore, from the lessor's perspective, the annual rental loss was found to be \$624,375 (\$911,250 – \$286,875), and the undiscounted loss of rent over the 25-year period amounted to \$15,609,375.<sup>44</sup> Discounted at 6.75%, the present value of the lessor's annual rental loss of \$624,375 was \$7,443,056 (\$624,375 × 11.920811).

The first 25-year reset period expired in 2014. Again, the parties failed to reach agreement on how the property should be valued. In advance of the second round of arbitration, the parties sought a declaration from the court as to whether the term *land market value* "should be interpreted to include the highest and best possible use of the land, as if the Property were unimproved and unencumbered, including the value of the Property as if it were available for freehold condominium development as of the valuation date [March 15, 2014]." The court concluded that the interpretation of the rent reset clause "is governed by the 1990 Arbitration Decision, and [lessor] Manulife is estopped from re-litigating it."<sup>45</sup> As part of the analysis, the court examined a number of prior rent reset rulings interpreting "fair market value of the property as if it were unimproved" to mean not only ignoring the improvements, but that "the parties also intended to disregard encumbrances impacting the value of the land." Commenting on the distinction between *encumbrances* and *improvements*, the court stated as follows:

*For reasons of which I am uncertain, both the Court of Appeal in Royal Trust and the Divisional Court in Standard Life inserted the word "unencumbered" into the equation so that in both decisions the fair market value was based on a notional value of the land that was not only unimproved, but also unencumbered. I cannot locate any explanation in the case law as to how or why this occurred. [emphasis added]*

*In Roywood and Gardenview [Royal Trust] the Court of Appeal held that words such as "unimproved" or "without buildings or improvements" included "unencumbered." I am bound by those decisions even if I have some difficulty understanding them. In my opinion an encumbrance is a legal interest in the land that diminishes its value as opposed to physical buildings placed upon the land or physical improvements made to the land. In any event the present leases do not use any of the words unencumbered or vacant or unimproved, they merely refer to the lands.<sup>46</sup>*

The court also concluded that the terms *unimproved* and *unencumbered* mean two different things. It noted that *Black's Law Dictionary*, sixth edition, defines *improvement* in terms of physical modification:

*A valuable addition made to property (usually real estate) or an amelioration in its condition, amounting to more than mere repairs or replacement, costing labor or capital, and intended to enhance its value, beauty or utility or to adapt it for new or further purposes. **Generally has reference to buildings, but may also include any permanent structure or other development, such as a street, sidewalks, sewers, utilities, etc.** [emphasis added]*

On the other hand, *Black's* defines *encumbrance* as a legal interest: "Any right to, or interest in, land which may subsist in another to diminution of its value but consistent with the passing of the fee by conveyance." Accordingly, the court concluded that, "a property can be unimproved yet encumbered. Conversely, it may be improved and unencumbered. The two words are not synonymous."

In *Selective 901 Truman, LLC v. Goodrich & Hops Properties West*,<sup>47</sup> the lessor and lessee were unable to agree on the "fair rental value" in a rent reset of a long-term land lease. The lease commenced January 1, 1958, for a term of 53 years, allowing for extensions up to 99 years. The leased premises consisted of 1.94 acres. In 1962, the lessee built a 34,000-square-foot strip center with paved surface parking. The lessor triggered a rent reset for a 10-year period, effective March 1, 2015, with a total of 43 years remaining on the lease. The lease's rent reset and use clauses stated in relevant part:

*At any time or times after ten (10) years from the effective date of this lease such rental may be revised by [Lessor] giving thirty (30) days' advance notice in writing to Lessee. Fair rental value of the leased premises shall be determined without consideration being given to the effect in such values of the improvements of Lessee and in accordance with approved appraisal practices. This land shall be valued at the time of such revision as determined by [Lessor] and Lessee, but rental thereon should not be less than the minimum rental rate hereinbefore set forth, nor more than six percent (6%) per annum of the then appraised value of the land. When so revised, such rental shall not be subject again to revision until ten (10) years from the effective date of such revision. [emphasis added]*

*Said premises shall be used by Lessee solely and exclusively for erection, maintenance and operation of office buildings, buildings for general commercial and manufacturing uses, parking lots which shall include a subterranean parking lot if deemed necessary, and heliport roof deck. Lessee agrees to comply with all applicable laws and regulations with respect to the use of the leased premises.*

The parties failed to reach agreement as to the fair rental value for the 10-year period, and the rental dispute proceeded to arbitration. The arbitrator determined that “fair rental value has essentially the same definition as fair market value, both leading to assumptions that a buyer is knowledgeable and under no compulsion to buy (or lease), and a seller is otherwise willing to sell (or lease) under no compulsion to do so.”

The central issue was whether the appraisals were required to give consideration to the effect of encumbrances on the property, which is burdened by the lease itself for a remaining term of 43 years.

The arbitrator noted the lease dictated that the appraisals be prepared “in accordance with approved appraisal practices.”<sup>48</sup> The arbitrator also noted the lease was not ambiguous and that “the Subject Property must be appraised assuming encumbrances.” The lessor’s appraisal treated the leased premises as if unencumbered by the lease and valued the land in its “highest and best use” at \$5.5 million. One of the lessee’s appraisals took into account the impact of the unexpired lease term of 43 years and valued the land at \$1,387,000. Both appraisals, as well as a second appraisal prepared on behalf of the lessee, were rejected by the arbitrator. The lessor’s appraisal was rejected as it failed to account for the impact of the ground lease, which places a burden on the property and lowers its value because of the lease’s 43 remaining years with all the restrictions on use and remaining lease re-settings. The lessee’s appraisals were rejected as being too low.

Instead, the arbitrator turned his attention to the actual sale of the subject property at \$3,425,000 (all cash) in December 2014, encumbered by the ground lease, which the lessee had characterized as “the perfect comparable.” The arbitrator noted that the subject property had been extensively marketed for sale on the open market by a sophisticated brokerage firm. He concluded that the transaction offered the best evidence of the value of the land, as if unimproved, but encumbered by the ground lease. On the basis of the \$3,425,000 sale price, the arbitrator fixed the rental value of the leased premises at \$205,500 annually by applying a rate of 6%, as allowed by the lease.

The lessor sought to have the arbitrator’s award vacated, contending,

1. The award was “untethered” from the evidence, which called for “fair rental value” to be determined by appraisals (all rejected by the arbitrator), inappropriately taking into account the long-term ground lease, and
2. Application of an improper method, i.e., the recent purchase price of the subject property as the foundation for fixing the “fair rental value.”<sup>49</sup>

The lessor also objected to the inclusion of instructive language in the award that purported to guide all future rent resets; the language provided,

*Future rent re-settings shall be determined by appraisal of the Subject Property as encumbered by the Lease terms, including the remaining time on the Lease and any restrictions on use contained in the Lease or by conditions and restrictions imposed by the city of San Fernando. [Emphasis added by court.]*

The trial court rejected the lessor’s motion to vacate the award, a ruling upheld by the appellate court, finding that the arbitrator acted within his authority in rejecting the appraisal evidence and instead relying on the sale of the subject property. The court also found that the inclusion in the award of an instruction to take into account the lease itself in future rent resets was consistent with the arbitrator’s mandate.

To analyze the situation, keep in mind that the December 2014 acquisition of the subject property is a leased fee interest, which includes both the value of the anticipated rent during the remaining term of the lease and the value of the reversionary interest upon expiry of the lease.<sup>50</sup> Accordingly, the purchase price of \$3,425,000 does not isolate and measure the value of the land as a 43-year holding, consistent with the remaining term of the lease. In other words, the value of the land is overstated by the present value of the reversionary interest in the land.

- Accepting the lessor’s appraised freehold value of \$5,500,000, deferred 43 years, and discounted at, say, 6%, results in a present value of \$448,963 ( $\$5,500,000 \times 0.08163$ ). Deducting the \$448,963 from the purchase price of \$3,425,000 (leased fee interest) results in a market value (capital value) of the land (lease) held for a term of 43 years of \$2,976,037 ( $\$3,425,000 - \$448,963$ ).<sup>51</sup>
- Applying a rate of 6% to the \$2,976,037 suggests a fair rental value of \$178,562 per annum, fixed for 10 years.

#### **Market value of land assumed unimproved for lease term**

In *United Equities*,<sup>52</sup> the majority opinion of the New York appeals court stated that “the land should be appraised for the best use that it can be put to, and not only for the [current] use,” with the formula for computing rent being “a sum equal to six per cent of the *fair market value of the land*.” [emphasis added]. The court also ruled that the 21-year renewal term of the lease and a further 21-year renewal option had to be taken into account in the highest and best use analysis of the land; the court stated, “The only limitation upon [market] value, if any, is the number of years [42] the most advantageous use of the land can be enjoyed under the lease.”

The appeals court offered no guidance as to how the market value (capital value) of such a 42-year landholding should be determined, leaving the matter to the discretion of the appraisers. Presumably, a prepaid ground lease or purchase of a ground lease with an equivalent term of 42 years and a similar highest and best use would reflect the market value of the subject land, provided such market data is readily available.<sup>53</sup> Alternatively, it may be



possible to conduct some form of ratio analysis, comparing the value of the land as a 42-year holding to the freehold value of the same land held in perpetuity. Of course, the difficulty of financing a 42-year landholding would also have to be factored into any ratio analysis. Assuming a freehold acquisition is equivalent to capitalizing \$1 per annum in perpetuity at 6%, it is possible to express the value of a fixed-term holding as a ratio or percentage of value in perpetuity.

- Capitalizing Year-1 income at, say, 6%, results in a factor of 16.667 ( $1 \div 0.06$ ).<sup>54</sup> A 42-year holding at the same rate, compared to a perpetual ownership, results in a factor of 15.225, and indicates a capital value equivalent to 91.35% ( $15.225 \div 16.667$ ) of the freehold value,<sup>55</sup> before considering a further adjustment for constraints associated with financing a 42-year landholding.
- Loading the capitalization rate by, say, 150 basis points to 7.5%, to reflect financing constraints, the present value factor of 1 per annum at 7.5% for 42 years is 12.694, and represents 76.16% of the freehold value (perpetual ownership) of one per annum in perpetuity at 6% ( $12.694 \div 16.667$ ).

The ratio analysis is rate sensitive, and the value estimate will vary with the rates selected. Other creative solutions could be explored, as there is no textbook solution to this type of appraisal problem.

### Conclusion

An examination of the title abstract and a thorough reading of an executed copy of the lease – including any schedules and amendments, paying particular attention to the rent reset clause – are essential to an understanding of how rent should be reset and what factors should be taken into account or disregarded in the context of the specified or identified property rights.

As a general rule, a rent reset clause that calls for an estimate of market rent or some other form of rent will take into account the subsisting terms and conditions of the lease, unless the rent reset clause manifests a contrary intension. When addressing a rent reset for an option to extend or renew a lease, courts have generally ruled that the option is for the benefit of the tenant, and that the new rent should reflect continuation of the existing use, as contemplated by the *use* clause in the original lease.<sup>56</sup>

If the lease itself must be considered at the rent reset date, the remaining life of the lease in concert with the use clause and prevailing market conditions can constrain highest and best use analysis and, in turn, the amount of rent for the leased premises if the lease itself must be considered. Permissive or expansive use clauses allowing for “any lawful use” tend to result in higher rents than for specific use clauses, all other things being equal. Any leasehold improvements remaining in the leased premises at the end of the life of the lease become the property of the landlord unless the lease instructs the tenant to remove the leasehold improvements.

A highest and best use that forms the foundation for a rent adjustment and stems from a rent reset clause that assumes leased premises are unimproved and unencumbered (contrary to the actual physical state and legal status of the leased premises)

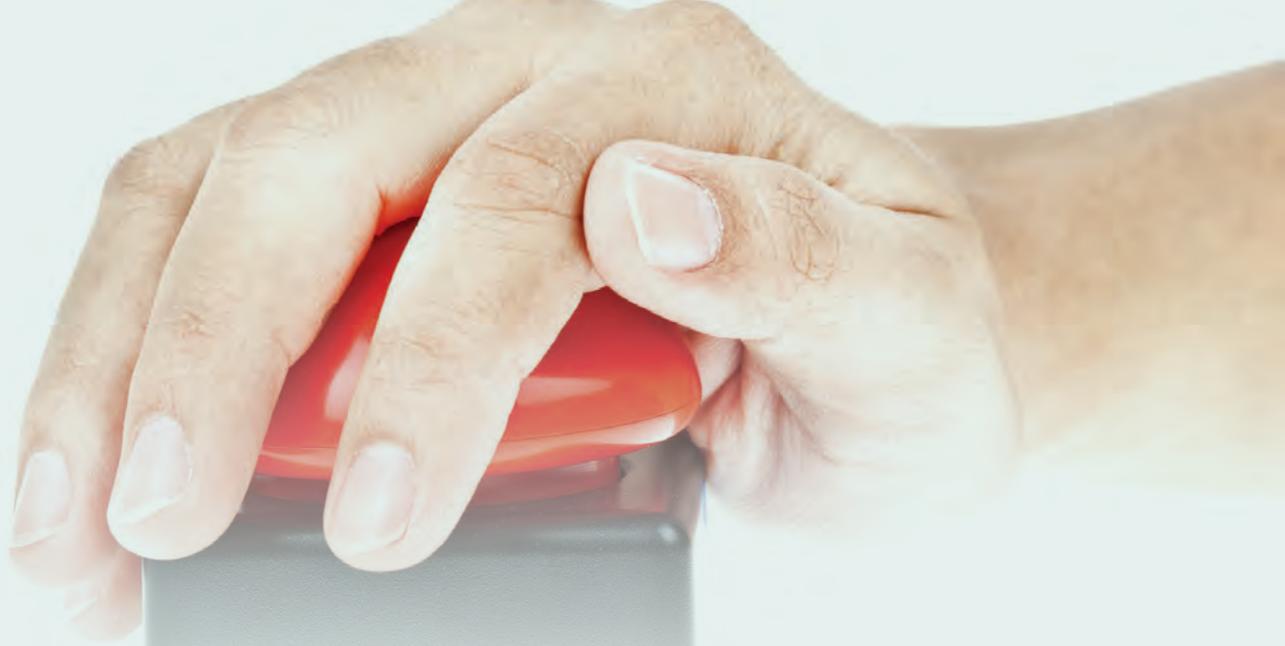
may cause the lessee financial hardship.<sup>57</sup> The present leasehold improvements may not generate rent sufficient to support rent determined on the basis of highest and best use in fee simple, and the remaining lease term or the subsisting terms and conditions of the lease may preclude the lessee from achieving the (unrestricted) highest and best use.<sup>58</sup>

When the objective of a rent reset clause is to estimate market value, it is generally in the context of the fee simple interest in the leased premises consisting of unimproved and unencumbered land. If the rent reset clause instructs the appraiser to ignore the lease itself, it is inappropriate to reset rent for the leased premises selecting only favorable lease terms and covenants, and vice versa, as the lease cannot be disregarded and embraced simultaneously. 🗑️

### End notes

1. A *long-term lease* is “[g]enerally a lease agreement extending for ten years or more....The terms and provisions of a long-term lease are set forth in detail in legally correct and complete form....[T]he tenant may desire, or be required, to do extensive remodeling or, if the property leased is land, to construct a building or other improvements.” Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2015), s.v. “long-term lease.”
2. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “lease.”
3. A *lessee* is “one who has the right to occupancy and use of the property of another for a period of time according to a lease agreement.” *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “lessee.”
4. A *fee simple estate* is an “[a]bsolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power, and escheat.” *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “fee simple estate.” Also see discussion of property rights in Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 3–7.
5. 2010 UT App. 284, 243 P.3d 888 (2010), quoting *Oakwood Village LLC v. Albertsons, Inc.*, 2004 UT 101.
6. According to the ruling in *Rice v. Ritz Associates, Inc.*, 88 A.D.2d 513 (N.Y. App. Div. 1982), as long as the selected valuers prepare “the appraisal...in accordance with the procedures set out in the contract of the lease,” the parties are bound by the result.
7. The interest to be appraised is an element of problem identification, and it is not necessary to consider this a hypothetical condition. See Stephanie Coleman, *Scope of Work*, 2nd ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2016) and Appraisal Standards Board, *USPAP Frequently Asked Questions*, 2020–2021 ed. (Washington, DC: The Appraisal Foundation, 2020), FAQ 240, “Analyzing the Lease When Appraising Fee Simple Interest.” If an appraiser chooses to premise such an assignment on a hypothetical condition, that would not be inaccurate, but it is unnecessary.
8. Rental value is derived by a rental comparison analysis employing quantitative or qualitative techniques, either separately or in combination, in accordance with the reset clause or use clause.
9. *Bullock’s Inc. v. Security-First National Bank of Los Angeles*, 160 Cal. App. 2d 277, 325 P.2d 185; 1958 Cal. App. LEXIS 2119.
10. In condemnation, market value is based on a fee simple estate (undivided fee rule).
11. Michael V. Sanders, “Market Value: What Does It Really Mean?” *The Appraisal Journal* (Summer 2018): 206.
12. Richard Marchitelli and Peter F. Korpacz, “Market Value: The Elusive Standard,” *The Appraisal Journal* (July 1992): 318.
13. “[W]hen property that is held in partial estates by multiple owners is condemned, the condemnor pays the fair market value of an undivided [fee simple] interest in the property rather than the fair market value of each owner’s partial interest.” [citation omitted] *Post No. 2874 VFW v. Redevelopment Auth.*, 2009 WI 84, 768 N.W. 2d 749.
14. “[A] division of ownership or the independent holding of separate legal interests in taxable property will not affect the mode of assessment. For instance, mortgagor and mortgagee interests, vendor and vendee interests, landlord and tenant interests, life tenant and remainder interests and cotenant interests are not separately assessed.” [citation omitted] “[T]he true value of...[real] property for assessment purposes is to be ascertained as if unencumbered by a lease.” *People ex rel. Gale v. Tax Comm.*, 17 A. D.2d 225 (1962).
15. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “market value.”
16. “Courts therefore look to the definition of a term provided in the contract before considering how a dictionary defines the term.” [citation omitted] *Dannhouser, TD Co. v. TSG Reporting, Inc.*, 16cv00747 [S.D.N.Y. Jun. 21, 2019].

17. *Georg Jensen, Inc. v. 130 Prince Associates, LLC*, 2009 NY Slip Op 51483(U).
18. *Provident Loan Society of New York v. 190 East 72nd Corporation*, N.Y. Sup. 114915/2008.
19. In *New York Overnight Partners v. Gordon*, 649 N.Y.S.2d 928, the court found that the appraiser “must take into consideration all restrictions including current zoning, and all encumbrances on the land, as well as the lease term.” See also discussion in Chapter 16, “Highest and Best Use Analysis,” in *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed.
20. In *Ruth v. SZB Corp.*, 2 Misc. 2d 631, 636–637, *aff’d* 2 A.D.2d 970, “the court ruled that because the lease unambiguously provided that the land be valued ‘free of lease,’ the drafters could not have intended that the arbitrator ‘might give heed to the very lease which so declared’ otherwise and ruled that the land must be valued without considering the lease restrictions,” as cited in *Overnight Partners v. Gordon*.
21. For example, in *Oakwood Village LLC v. Albertsons, Inc.*, 2004 UT 101, 104 P.3d 1226 (2004), Albertsons at its own expense built a supermarket on a 42,800-square-foot plot under a long-term land lease with no use clause restriction in Oakwood Village shopping center, which consisted of twenty-six stores, with Albertsons as the anchor tenant. The lease restricted the landlord from leasing space in the shopping center to other supermarket tenants. After twenty-one years, Albertsons opened a supermarket as the anchor tenant in a new center across the street. Albertsons had no obligation to remain open and ceased operations in Oakwood Village while continuing to pay rent. Albertsons intentionally kept the old building vacant to restrict competition with its new store. As a consequence, occupants of three stores followed Albertsons to the new center, leaving four units vacant and causing a decline in sales of the remaining tenants in Oakwood Village.
22. A use or combination of uses found to be legally permissible, physically possible, financially feasible and maximally productive.
23. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “comparative analysis.”
24. A capitalization rate based on first-year income in a stepped-up or stepped-down lease should be adjusted to reflect the average income or to reflect the change in the pattern of income during the term of the comparable lease. See David C. Lennhoff, “Direct Capitalization: It Might Be Simple But It Isn’t that Easy,” *The Appraisal Journal* (Winter 2011): 66–73.
25. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 495.
26. See *Hotel Plaza Associates v. Wellington Associates, Inc.*, N.Y. Sup., 55 Misc. 2d 483, 285 N.Y.S.2d 941 (1967), *aff’d*, N.Y.2d 846, 293 N.Y.S.2d 108, 239 N.E.2d 736 (1968), where “the appraisers erroneously valued the land at its highest and best use, as if it were vacant, without regard to the fact that the land was encumbered by a lease.” [emphasis added]
27. See Gary R. Menzies, “Choosing the Right Words: Interpreting Rent Review and Renewal Clauses in Commercial Leases,” *Alberta Law Review*, 34 Alta. L. Rev. 853 (1996), for a discussion of cases illustrative of *subjective* and *objective* approaches to fixing rent. An objective approach to rent reset is consistent with an analysis of “market rent,” whereas a subjective approach provides that rent for the review period or renewal term be “fair” or “reasonable” as between the landlord and the tenant “taking into account all factors which would affect the mind of the landlord and tenant.”
28. *Klair v. Reese*, 531 A.2d 219 (Del. 1987).
29. *No. 100 Sail Ventures Ltd. v. Janwest Equities Ltd.*, 1993 CanLII 477 (BC CA).
30. *United Equities v. Mardordic Realty Co.*, 8 A.D.2d 398, 187 N.Y.S.2d 714 (N.Y. Appellate Div., 1st Dept., 1959), *aff’d* 7 N.Y.2d 911 (N.Y. Court of Appeals, 1960).
31. *Ruth v. SZB Corp.*, 2 Misc. 2d 631 (1956). The court noted that if the phrase “free of lease” is given its plain and natural meaning, the lease in its entirety must be eliminated from consideration, whether its provisions spell good or ill fortune for one party or the other.
32. *Manhattan Church of Christ, Inc. v. 40 East 80 Apartment Corporation*, 2007 NY Slip Op 32554(U).
33. *6524443 Canada Inc. v. City of Toronto*, 2016 ONSC 7147 (CanLII), upheld on appeal, *6524443 Canada Inc. v. Toronto*, 2017 ONCA 486 (CanLII).
34. *Funger v. Maizels*, 377 A.2d 70 – DC: Court of Appeals, 1977.
35. *Archdiocese of New York v. Amedeo Hotels Limited Partnership*, 295 A.D.2d 161 (2002), 742 N.Y.S.2d 635.
36. *Montreal Trust Co. v. Spendthrift Holdings Limited*, [22 March 1984], O.J. No. 296 (Ont. S.C. [unreported]).
37. *Humphries Investments, Inc. v. Walsh*, 202 Cal. App. 3d 766 (1988), 248 Cal. Rptr. 800. In this lease “ordinances and codes” were in reference “to the feasibility of any alternative use of the property and/or the likelihood of a future change in that status,” while not ruling out the existing mobile home park as the potential highest and best use of the demised premises.
38. In *Funger v. Maizels*, 377 A.2d 70 (D.C. 1977), the appeals court in interpreting part of the rent reset clause stated, “[t]he words ‘vacant’ and ‘unimproved’ have reference to the physical state of the property.”
39. 231 Cal. App. 2d 698 (1965). This case involves an unregistered lease of a portion of a ranch executed for a term of 25 years, with a lessee (County of Sonoma) right to renew the lease for an additional 25 years, and for the purpose of constructing and maintaining a powder magazine.
40. By way of analogy, the following have been held to be encumbrances affecting title: building restrictions (*Whelan v. Rossiter*, 1 Cal. App. 701, 704, 82 P. 1082; *Tandy v. Waesch*, 154 Cal. 108, 97 P. 69; *Bertola v. Allred*, 46 Cal. App. 593, 189 P. 489); reservations for rights-of-way for water pipes and ditches (*Tandy*, supra); easement for a pipeline (*Krotzer v. Clark*, 178 Cal. 736, 739, 174 P. 657); and pendency of condemnation action (*Hunt v. Inner Harbor Land Co.*, 61 Cal. App. 271, 272, 214 P. 998).
41. *Standard Life Assurance Co. v. Parc-IX Ltd.* (Div. Ct.), 1991 CanLII 7350 (ON SC). In the *Standard Life Assurance* case, the rent reset clause called for “the greater of \$40,500 and ‘land market rent’ defined as ‘a sum equal to 6 3/4% of the fair market value of the property as if it were unimproved.’” [emphasis added]
42. *Montreal Trust Co. v. Spendthrift Holdings Limited*, 42 [1984] O.J. No. 296 (H.C.).
43. *Ruth v. SZB Corp.* (1956), 153 N.Y.S. 2d 163 (N.Y. Sup. Ct.), *aff’d* (1956), 158 N.Y.S. 2d 754 (N.Y. Sup. Ct. – App. Div.).
44. The ground lease is for a term of 99 years from March 15, 1964, and the first rent reset was for 25 years from March 15, 1989, with the next rent reset scheduled for March 15, 2014. Amendments in 1998 to the *Condominium Act* permit leasehold condominiums provided the term of the lease is at least 40 years.
45. *Manufacturers Life Insurance Co. v. Parc-IX Limited*, 2018 ONSC 3625. In 1964, Standard Life acquired Royal Trust Company’s interest in the property. In 2015, the property was transferred from Standard Life to Manulife.
46. The judge concluded he was no longer bound by the ruling of the Court of Appeal in *Royal Trust* in light of the later Supreme Court of Canada ruling in *Musqueam Indian Band v. Glass*, 2000 SCC 52 (CanLII), [2000] 2 S.C.R. 633 and the Court of Appeal ruling in *Board of Regents of Victoria University v. G.E. Canada Real Estate Equity*, 2016 ONCA 646 (CanLII), 2016 CarswellOnt 13524, leave to appeal refused, 2017 CarswellOnt 3571 (S.C.C.).
47. Cal. Court of Appeal, 2nd Appellate Dist., 3rd Div., 2019.
48. In the award, the arbitrator pointed to Standards Rule 1-4(d) of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), which provides “an appraiser must analyze the effect on value, if any, of the terms and conditions of the lease(s).”
49. Standards Rule 1-5 of USPAP requires an appraiser to “[a]nalyze all agreements of sale, validated offers or third-party offers to sell, options, and listings of the subject property current as of the effective date of the appraisal if warranted by the intended use of the appraisal; and (b) analyze all prior sales of the subject property that occurred within a reasonable and applicable time period if relevant given the intended use of the appraisal and property type.”
50. The arbitrator did observe, however, that “[t]he land will become more valuable in the future and at every resetting. The encumbrance [lease] on the land will lessen due to the remaining years [shorter unexpired term at every rent reset] under the Lease,” thereby, enhancing the value of the lessor’s reversionary interest.
51. The market value of the land held for 43 years is 54.1% of the market value of the same land held in perpetuity [\$2,976,037 ÷ \$5,500,000 = 0.5411 or 54.11%].
52. *United Equities v. Mardordic Realty Co.*, 8 AD.2d 398, 187 N.Y.S.2d 714 (N.Y. App. Div., 1st Dept., 1959), *aff’d* N.Y.2d 911 (N.Y. Court of Appeals, 1960).
53. For example, the City of Vancouver in September 2018 estimated the freehold value of a mixed-use site at \$8,500,000, and the 60-year lease was priced at 75% (\$6,375,000) of the freehold value, with ground rent payments calculated on this figure. [Administrative Report, August 21, 2018.] A 40-year ground lease is priced at 60% of the freehold value. [Administrative Report, January 30, 2017.]
54. A 99-year holding of one per annum discounted at 6% accounts for approximately 97% [16.615 ÷ 16.667] of a holding in perpetuity at the same rate.
55. See Kwek Sian Choo and Dionne Hoh, *Determining the Value of Leasehold Land: A Closer Look at “Bala’s Table”* (Singapore: Centre for Liveable Cities, 2017), available at <http://bit.ly/389efdN>.
56. In *DBN North Beach, LLC v. Debs*, the California Court of Appeal (4th Appellate Dist., 3rd Div., 2009) acknowledged that during the first 10 years of a 20-year lease extension “[t]he terms of the lease and common sense indicate that a resetting of the lease amount is to be according to ‘fair market rental value’ of the property... as contemplated by the lease [use clause], not as bare land [unencumbered by the lease], on a ‘highest and best use’ basis, as a mixed-use residential and commercial project.” It stated, “An interpretation that the rent during the option terms is to be based upon the highest and best use of the property despite the purposes for which lessor and lessee agreed it could be used, would be economically and commercially unreasonable and violate the intent of the parties.”
57. The courts have held that “economic hardship is not a reason to rewrite a lease made between two sophisticated commercial entities.” *853 Seventh Ave. Owners, LLC v. W & HM Realty Co., LLC*, 2005 N.Y. Slip Op. 03770 [18 A.D.3d 241] May 10, 2005.
58. See *Ruth v. SZB Corp.*, (1956) 153 N.Y.S.2d 163 (N.Y. Sup. Ct.), *aff’d* (1956), 158 N.Y.S.2d 754 (N.Y. Sup. Ct., App. Div.), stating, “land to be valued in accordance with the [rent reset] formula of the underlying lease [in highest and best use], without treating as an element of value the restrictions on [use and] user flowing from the lease.”



# *Baux à long terme :* **ANALYSE DE LA RÉVISION DES LOYERS**

Par Tony Sevelka, AACI, P.App; MAI; SRA; AI-GRS

(Réimprimé avec l'autorisation de *The Appraisal Journal* (2020). © Hiver 2020 par l'Appraisal Institute, Chicago, Illinois)

## **Introduction**

Les clauses de révision de loyer se trouvent généralement dans les baux à long terme de terrains (non améliorés ou améliorés).<sup>1</sup> Un bail est « un contrat dans lequel les droits d'utilisation et d'occupation d'un terrain, d'un espace ou d'une structure sont transférés par le propriétaire à un autre pour une période de temps déterminée en échange d'un loyer déterminé ». <sup>2</sup> L'utilisation prévue par le locataire<sup>3</sup> des locaux loués, le temps nécessaire pour récupérer ou amortir le capital investi dans l'entreprise et les améliorations locatives, et les exigences du prêteur pour le financement des améliorations locatives déterminent généralement la durée du bail.

Le bail peut prévoir une révision périodique du loyer pendant la durée du bail initial ou lorsque le locataire a exercé une option de prolongation ou de renouvellement du bail. La base de la révision du loyer est dictée par les dispositions du bail, et le bail fait généralement appel à l'arbitrage si le propriétaire et le locataire ne parviennent pas à négocier un nouveau loyer dans un délai déterminé.

L'analyse de la révision du loyer pour un bail foncier a le même objectif que pour un bail d'espace – quantifier un nouveau loyer – à moins que le bail foncier n'exige qu'une estimation en fief simple de la valeur du terrain à laquelle est appliqué un taux annuel (taux de rendement en pourcentage)

comme spécifié dans le bail.<sup>4</sup> Le libellé du bail, notamment la clause de révision du loyer, et les conditions du marché qui prévalent au moment de la révision prévue du loyer peuvent avoir un impact profond sur le loyer à payer par le locataire. Avec le temps, un bail à long terme peut s'avérer défavorable au bailleur ou au locataire, comme l'a noté la cour d'appel dans l'affaire *Cook Associates, Inc. c. Utah School & Inst. Trust* :

*Les baux commerciaux à long terme, de par leur nature, sont risqués. Aucune des deux parties ne peut prévoir avec certitude les conditions futures du marché. Nous présumons que les deux parties ont négocié les meilleures conditions possibles pour chacune d'entre elles. Chaque partie a pris le risque que les forces imprévisibles du marché ne rendent, un jour ou l'autre, les conditions contractuelles défavorables pour elle.<sup>5</sup>*

### La clause de révision des loyers

Un bail qui prévoit une révision du loyer pendant la durée du bail comprend généralement une procédure à suivre par les parties au bail ou par les conseillers professionnels identifiés et chargés de fixer le nouveau loyer<sup>6</sup>. Une clause de révision du loyer peut fonctionner de manière à ce que la révision du loyer soit un exercice indépendant ou en relation avec tout ou partie des clauses (dispositions) existantes dans le bail lui-même.

L'analyse d'un loyer ajusté ou révisé peut être une question litigieuse. Parfois, la clause de révision du loyer n'est pas claire ou est ambiguë quant aux améliorations (le cas échéant, et dans quel état), aux droits de propriété, aux méthodes, aux procédures, aux formules ou aux facteurs qui doivent être pris en compte – ou ignorés – dans l'estimation du loyer révisé. Si le bail doit être ignoré, et que l'objectif est d'estimer la valeur marchande des locaux loués comme s'ils étaient libres, les droits à évaluer sont un intérêt en fief simple<sup>7</sup>. À l'inverse, si la révision du loyer implique une analyse de l'utilisation et de l'occupation du locataire, c'est la valeur locative<sup>8</sup> des locaux loués pour la période de révision du loyer qui doit être estimée. En ce qui concerne ces deux exercices d'évaluation qui s'excluent mutuellement, la cour d'appel dans l'affaire *Bullock's Inc. c. Security-First National Bank of Los Angeles*<sup>9</sup> a établi une distinction entre la valeur marchande et la valeur locative :

*La valeur locative est mesurée partiellement en termes de temps, par mois ou par année, etc. Les parties ne fixaient pas la valeur locative dans le bail, elles fixaient le loyer. Elles déterminaient ce loyer en prenant un pourcentage fixe de la valeur totale (et non de la valeur locative) du terrain. Les parties ont basé le loyer sur la juste valeur marchande du bien plutôt que sur sa valeur locative pour une période donnée.*

Dans l'affaire *Bullock*, il suffisait d'une estimation ponctuelle de la « valeur estimée du terrain », à l'exclusion des bâtiments et des améliorations, ce qui, selon le tribunal, signifiait la juste valeur marchande. La cour d'appel n'a pas défini la valeur marchande,

mais s'est appuyée sur le terme *valeur marchande* tel que mentionné dans la clause de réparation et d'entretien du bail et dans la clause d'expropriation du bail.<sup>10</sup> Le tribunal a noté :

*Les parties ont donc prévu une réduction de loyer basée sur la différence entre la valeur marchande du terrain avant l'expropriation et la valeur marchande de ce qui restait après. Et la réduction est calculée de la même manière que celle prévue pour le calcul du loyer – 5 % par an du montant prédéterminé. **Étant donné que le bail prévoit qu'une réduction de loyer due à une expropriation partielle doit être mesurée par la baisse de la valeur marchande du bien faisant l'objet du bail, on peut raisonnablement en déduire que les parties pensaient en termes de valeur marchande lorsqu'elles ont rédigé les dispositions du bail relatives au calcul du loyer.** [nous soulignons]*

### Valeur marchande et droits de propriété

Les définitions de la *valeur marchande* sont souvent muettes quant aux droits de propriété qui sont évalués. Dans son article paru dans l'*Appraisal Journal* de 2018, Sanders examine l'évolution des définitions de la *valeur marchande* et les « diverses conditions imposées au marché hypothétique » inhérentes aux nombreuses définitions de la *valeur marchande*.<sup>11</sup> Aucune des diverses définitions de la *valeur marchande* présentées par Sanders ne contredit explicitement les droits de propriété, à l'exception de la définition suivante de la *valeur marchande* suggérée par Marchitelli et Korpacz dans leur article paru dans l'*Appraisal Journal* en 1992 :

*Le prix en espèces et/ou d'autres conditions identifiées pour lesquelles l'intérêt immobilier spécifié est susceptible de se vendre à la date réelle de l'évaluation sur le marché immobilier dans toutes les conditions requises pour une vente équitable.<sup>12</sup> [nous soulignons]*

De nombreuses définitions de la *valeur marchande* émanent du domaine éminent, où, pour les besoins des États et du gouvernement fédéral, la valeur marchande des terres expropriées est déterminée sur la base du droit non grevé et indivis, et ne tient pas compte de tous les autres intérêts immobiliers.<sup>13</sup> De même, dans la plupart des États, l'évaluation des biens immobiliers à des fins d'évaluation indique les droits de propriété dans un intérêt de type fief simple lorsqu'il existe plus d'un intérêt dans un bien.<sup>14</sup> Dans ces deux champs d'application de l'évaluation des biens immobiliers, la valeur recherchée comporte une présomption de titre indivis, libre et clair, non grevé d'une charge telle qu'un bail, et la législation visant à atteindre cet objectif l'emporte sur les droits et obligations contractuels entre un bailleur et un locataire.

Lorsque les parties concluent un bail dans le monde du commerce, elles acceptent d'être liées par les termes et conditions du bail. Même si un bail prévoit la possibilité d'une révision du loyer pendant la durée du bail, le bail reste en vigueur pendant toute sa durée, y compris toute période couverte par une option de prolongation ou de renouvellement du bail pouvant être exercée à la discrétion du locataire. En pareille situation, il peut ne pas être



approprié de supposer que le bien est libre de toute charge au moment de la révision du loyer, à moins que la clause de révision du loyer ne manifeste une intention claire de ne pas tenir compte du bail. À la fin de la durée du bail, les locaux loués reviennent au propriétaire, et toutes les améliorations locatives appartenant au locataire deviennent la propriété du propriétaire, à moins que le locataire ne soit obligé d'enlever les améliorations en vertu des dispositions du bail.

La définition de la *valeur marchande* de Marchitelli et Korpacz de 1992, en ce qui concerne les droits de propriété, est conforme à la définition actuelle de la *valeur marchande* dans le *Dictionary of Real Estate Appraisal*, sixième édition, et dans *The Appraisal of Real Estate*, quatorzième édition. Les composantes les plus largement acceptées de la valeur marchande, y compris une référence aux droits de propriété, sont incorporées dans la définition :

*Le prix le plus probable, à une date donnée, en espèces, ou en termes équivalents à des espèces, ou en d'autres termes précisément révélés, pour lequel les **droits de propriété spécifiés** devraient être vendus après une durée d'exposition raisonnable sur un marché concurrentiel dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant chacun avec prudence, en connaissance de cause et dans leur propre intérêt, et supposant qu'aucun des deux n'est soumis à une contrainte excessive.<sup>15</sup> [nous soulignons]*

L'identification des droits de propriété spécifiques à évaluer est directement liée au concept de valeur marchande. Lorsque des références à la « (juste) valeur marchande » apparaissent dans les baux, mais que ce terme n'est pas défini de manière adéquate, cela peut entraîner une incertitude quant à la manière dont l'analyse de l'évaluation doit être effectuée. Dans le contexte d'un bail impliquant la division des droits de propriété entre le bailleur et le preneur, si la valeur marchande donnée en référence ne précise pas les droits de propriété à prendre en considération, l'analyse de la révision du loyer doit généralement être considérée comme incluant la prise en compte du bail lui-même.

Certains malentendus quant à la signification de la *valeur marchande* peuvent être directement attribués à l'utilisation abusive ou au mélange de termes liés à la *valeur marchande*. Dans la littérature sur l'évaluation, la *valeur marchande* et le *loyer du marché* ne sont pas des termes synonymes, mais les parties à un bail sont libres de convenir de leurs propres définitions liées à l'évaluation.<sup>16</sup> Par exemple, dans l'affaire *Georg Jensen, Inc. c. 130 Prince Associates, LLC*<sup>17</sup>, le bail ne faisait aucune distinction entre la *valeur marchande* et le *loyer du marché* dans le cadre d'une révision du loyer impliquant un bail de locaux; dans cette affaire, le bail prévoyait ce qui suit :

**La juste valeur marchande signifie le loyer actuel du marché pour un espace similaire dans la zone géographique générale dans laquelle le bâtiment est**

*situé, en supposant des augmentations standard avec les années de base actuelles, et tous les autres facteurs pertinents déterminés par un évaluateur indépendant de l'AMI choisi par le propriétaire. [nous soulignons]*

Tout désaccord quant à la signification des termes couramment utilisés dans la littérature d'évaluation et dans le bail doit donner préséance à la signification attribuée aux termes du bail :

*[L]orsque les parties conignent leur accord dans un document clair et complet, leur écrit doit en règle générale être exécuté conformément à ses termes. Il est généralement inadmissible d'ajouter ou de modifier des éléments de preuve en dehors des quatre coins du document quant à ce qui était réellement prévu, mais non déclaré ou mal déclaré. Cette règle confère une « stabilité aux transactions commerciales ». Ces considérations sont d'autant plus importantes dans le contexte des transactions immobilières, où la certitude commerciale est une préoccupation primordiale. [citation omise]<sup>18</sup>*

### Restrictions en matière de titres et de baux

Les restrictions ou charges identifiées dans le résumé de titre ou dans le bail qui ont un impact sur les droits de propriété à évaluer, en particulier si une analyse de l'utilisation optimale est requise,<sup>19</sup> doivent être prises en compte dans la révision du loyer des locaux loués – à moins que la clause de révision du loyer ne stipule autrement.<sup>20</sup> Les locaux loués en tant que partie d'un complexe (par exemple, un centre commercial, un campus de bureaux, un parc industriel) ou en tant que partie d'un bâtiment dans un complexe peuvent également être affectés par les clauses et restrictions d'autres baux.<sup>21</sup>

### Locaux en propriété franche

L'analyse de la valeur d'un terrain non grevé, ou d'un terrain supposé non grevé, en fief simple, dans le cadre d'une procédure en deux étapes de révision du loyer, nécessite une estimation de la valeur marchande basée sur l'utilisation optimale.<sup>22</sup> L'analyse comparative est la méthode la plus courante d'évaluation des biens, à condition que des données suffisantes et pertinentes sur le marché soient disponibles. *L'analyse comparative* est « le processus par lequel une indication de valeur est dérivée dans la méthode de comparaison des ventes. L'analyse comparative peut utiliser des techniques quantitatives ou qualitatives, séparément ou en combinaison ».<sup>23</sup>

Après l'estimation de la valeur marchande des locaux loués, le calcul du loyer est simple si la clause de révision du loyer stipule le taux d'intérêt (taux de rendement) à appliquer à la valeur marchande du bien concerné. Si le taux de rendement n'est pas stipulé dans la clause de révision du loyer, une deuxième analyse est entreprise pour déterminer le taux de rendement (c'est-à-dire le loyer annuel) qu'un acheteur potentiel s'attend à obtenir pendant la période couverte par la révision du loyer (c'est-à-dire la période de détention supposée). La sélection ou l'élaboration

d'un taux de rendement approprié doit refléter le taux en vigueur sur le marché, ce qui peut être réalisé en s'appuyant sur des données primaires, des données secondaires, ou les deux.

L'élaboration du taux de rendement peut s'appuyer sur :

- Le rendement des investissements dans les ventes de biens immobiliers à locataire unique loués sur une base nette absolue (sans souci) pour une durée correspondant à la période couverte par la révision du loyer.<sup>24</sup>
- Les enquêtes auprès des investisseurs qui surveillent les taux de rendement réels ou attendus.
- Le rendement des obligations publiques ou privées disponibles pour une durée correspondant à la période couverte par la révision du loyer.
- La bande d'investissement (rendement moyen pondéré des composantes types de la dette et des capitaux propres).<sup>25</sup>

### Locaux à bail

En l'absence d'une disposition expresse contraire, la révision du loyer est présumée favoriser l'évaluation des locaux loués comme étant grevés<sup>26</sup>, comme c'est le cas pour les baux qui exigent une estimation du loyer du marché ou d'une autre forme de loyer tel que décrit ou défini dans le bail<sup>27</sup>. Comme l'a noté le tribunal dans l'affaire *Klair c. Reese*, « Dans le contexte de la fixation du loyer..., l'évaluation du terrain tel que grevé par le bail est raisonnable parce que le terrain continuera d'être grevé par le bail.<sup>28</sup> L'opinion dissidente dans l'affaire *No. 100 Sail Ventures Ltd. c. Janwest Equities Ltd.* a fait une observation similaire, déclarant que « [d]ans la plupart des cas, une restriction imposée légalement à l'utilisation d'un terrain est un facteur à prendre en compte pour fixer sa valeur, même s'il est vacant et non amélioré ». <sup>29</sup> Dans l'affaire *United Equities c. Mardordic Realty Co.*,<sup>30</sup> l'opinion dissidente a noté qu'un bail peut augmenter ou diminuer la valeur d'un terrain :

*Le fait qu'un bail, quelle que soit sa durée, courte ou longue, augmente ou diminue la valeur du terrain, par rapport à la valeur qu'il aurait s'il était vendu en fief simple, dépend évidemment de la valeur des droits du propriétaire en vertu du bail, notamment en ce qui concerne le droit de percevoir un loyer. Un bail dans lequel un loyer élevé est réservé augmentera la valeur du terrain. Un bail dans lequel la réserve du loyer est insuffisante diminuera la valeur du terrain, par rapport à sa valeur libre de tout bail.*

La clause de révision du loyer d'un bail peut se référer au « loyer du marché ». Selon *The Dictionary of Real Estate*, sixième édition, le loyer du marché est :

*The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting the conditions and restrictions of a specified lease agreement, including the rental adjustment and revaluation, permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements (TIs).*

Si les dispositions du bail prévoient que le bail lui-même doit être ignoré lors de la révision du loyer, cela implique que la durée *non expirée* du bail – y compris toute prolongation ou renouvellement – doit être ignorée comme une contrainte dans toute analyse de l'utilisation optimale des locaux loués ou « cédés ». Voici quelques exemples de dispositions du bail permettant de ne pas tenir compte du bail dans l'évaluation de la revalorisation du loyer :

- [Six pour cent de] la pleine et juste valeur du terrain cédé qui serait vendu comme une seule parcelle considérée comme vacante et non améliorée, en fief simple, par voie de concession privée, libre de tout bail et non grevée<sup>31</sup>.
- [U]n montant par an égal à 6 % de la juste valeur marchande... du terrain constituant les locaux cédés, *considérés comme vacants, non améliorés et non affectés par le présent bail.*<sup>32</sup>
- Le juste loyer du marché est défini comme « le loyer annuel des terrains cédés qui serait payé entre des personnes traitant de bonne foi et sans lien de dépendance, *comme si les terrains cédés étaient vacants, non grevés et non améliorés* ». <sup>33</sup>
- Le loyer annuel net est de ... 12 % de la valeur estimée... Lesdites évaluations doivent être effectuées ... *comme si le terrain loué était vacant, non grevé, non amélioré et ne faisait pas l'objet d'un bail.*<sup>34</sup>
- L'évaluateur doit considérer le terrain « *comme vacant, non amélioré et non grevé par le présent bail* ». <sup>35</sup>
- La valeur estimée des locaux cédés est, en tout état de cause, la valeur du terrain, à l'exclusion des bâtiments ou autres améliorations et *comme s'il était libre et non grevé pendant l'année au cours de laquelle cette valeur doit être établie.*<sup>36</sup>
- La valeur marchande des locaux cédés est déterminée ... en fonction de leur utilisation optimale comme s'il s'agissait d'un terrain vacant, à l'exclusion de toutes les améliorations qui y sont apportées, *sans égard aux modalités et conditions du présent bail* mais en tenant compte, le cas échéant, de l'impact de tout obstacle juridique à un changement d'utilisation créé par le zonage et d'autres lois et ordonnances.<sup>37</sup>

### Charges physiques et juridiques

Dans l'interprétation d'une clause de révision du loyer, il existe une distinction importante entre le fait d'être instruit par un bail d'ignorer les améliorations de nature physique qui grèvent le terrain et le fait d'être instruit d'ignorer les charges qui affectent le titre de propriété<sup>38</sup>. Il s'agit dans le premier cas, d'une charge physique et, dans le second cas, d'une charge juridique.

La cour d'appel de Californie, dans l'affaire *Evans c. Faught*<sup>39</sup>, s'est penchée sur la question des charges liées au titre de propriété :

*Dans Shunk [c. Fuller] et Buettel [c. American Mach. Co.], il a été spécifiquement décidé qu'un bail est une charge sur le titre du bien transféré.*<sup>40</sup> Nous estimons



*donc qu'un bail non enregistré qui lie l'acheteur d'un bien immobilier est une limitation affectant le titre puisqu'il s'agit manifestement d'un droit ou d'un intérêt foncier qui subsiste dans une tierce personne à la diminution de la valeur du terrain, mais qui est compatible avec le transfert du titre.*

Le tribunal dans l'affaire *Evans* a ensuite qualifié les améliorations apportées à la propriété en question, constituée d'une route d'accès et de la poudrière du comté, de charges physiques sans rapport avec le titre :

*[L]a poudrière et la route, dont la présence a mis le demandeur au courant du bail non enregistré, constituaient également des charges physiques sur le terrain qu'il était obligé d'accepter comme charges puisque le demandeur était présumé avoir contracté pour acquérir le terrain soumis à ces charges physiques.*

La Cour d'appel dans l'affaire *Evans* a conclu que « la situation présentée ici est que les charges en question ne sont pas de nature à affecter uniquement l'état physique du terrain [c'est-à-dire la route d'accès et la poudrière], mais également son titre [c'est-à-dire le bail non enregistré] ».

### Charge par bail

Dans l'affaire *Standard Life Assurance Co.*<sup>41</sup>, la cour d'appel de l'Ontario, au Canada, a refusé d'annuler une sentence arbitrale « finale et contraignante » de 1989 car la décision n'était pas « manifestement déraisonnable », même si « l'interprétation du bail par les arbitres était erronée ». Dans un litige ultérieur sur la revalorisation du loyer en 2014, la cour a jugé que la référence à la décision des arbitres comme étant « erronée » était faite en passant et ne faisait pas partie de la décision de la cour. La conclusion selon laquelle la décision arbitrale n'était pas « manifestement erronée » reposait sur un point de distinction identifié par les arbitres dans le libellé de la clause de revalorisation du loyer dans l'affaire *Montreal Trust Company c. Spendthrift Holdings Limited*, qui stipulait : « "La valeur du terrain à l'exclusion des bâtiments ou autres améliorations et comme si elle était libre et non grevée" ». <sup>42</sup> [nous soulignons] De plus, le tribunal dans l'affaire *Standard Life* a examiné la décision dans l'affaire *Ruth c. SZB Corporation*, dans laquelle le tribunal de New York avait également déclaré : « La pleine et juste valeur du terrain cédé qui serait vendu comme une seule parcelle considérée comme vacante et non améliorée, en fief simple, par contrat privé, libre de tout bail et non grevée ». <sup>43</sup> [nous soulignons] Par conséquent, il n'était pas « manifestement erroné » pour le groupe d'arbitrage dans l'affaire *Standard Life* de conclure que

*[[I]l est possible pour les propriétaires et les locataires de rédiger des documents qui les obligerait à ignorer certains aspects de la réalité du marché existant à la date*

*de l'évaluation. Toutefois, nous ne pensons pas que le document que nous avons sous les yeux [qui ne fait pas référence à l'ignorance des charges] soit un tel document par rapport à la législation pertinente.*

Au moment de la révision des loyers de 1989, l'immeuble locatif était soumis à la législation sur le contrôle des loyers, ce qui a empêché les loyers d'atteindre les niveaux du marché. Pour l'immeuble d'appartements en question, le développement de condominiums résidentiels représentait l'utilisation optimale de la propriété, une utilisation non autorisée sur les terrains loués dans la province de l'Ontario à la date de la révision des loyers. Les arbitres ont donc fixé la valeur marchande du terrain à 4 250 000 \$, sur la base d'une utilisation optimale (restreinte) en tant que développement d'appartements locatifs, en fixant le loyer annuel à 286 875 \$ sur 25 ans par application du taux prescrit de 6,75 %. Sur la base d'un développement de condominiums résidentiels, la valeur marchande de l'intérêt franc dans le terrain était de 13 500 000 \$, ce qui, au taux prescrit de 6,75 %, aurait généré un loyer annuel de 911 250 \$. Par conséquent, du point de vue du bailleur, la perte locative annuelle s'est élevée à 624 375 \$ (911 250 \$ – 286 875 \$), et la perte de loyer non actualisée sur la période de 25 ans s'est élevée à 15 609 375,44. Actualisée au taux de 6,75 %, la valeur actualisée de la perte locative annuelle du bailleur de 624 375 \$ s'est élevée à 7 443 056 \$ (624 375 \$ × 11,920811).

La première période de réinitialisation de 25 ans a expiré en 2014. Là encore, les parties n'ont pas réussi à s'entendre sur la manière dont le bien devait être évalué. Avant le deuxième cycle d'arbitrage, les parties ont demandé au tribunal de déclarer si le terme *valeur marchande du terrain* « devait être interprété comme incluant l'utilisation optimale possible du terrain, comme si la propriété était non améliorée et non grevée, y compris la valeur de la propriété comme si elle était disponible pour un développement de condominium en propriété franche à la date d'évaluation [15 mars 2014]. » Le tribunal a conclu que l'interprétation de la clause de révision des loyers « est régie par la décision d'arbitrage de 1990, et que [le bailleur] Manulife est empêché de la contester à nouveau ». <sup>45</sup> Dans le cadre de l'analyse, le tribunal a examiné un certain nombre de décisions antérieures de révision des loyers interprétant la « juste valeur marchande du bien comme s'il n'était pas amélioré » comme signifiant non seulement qu'il n'était pas tenu compte des améliorations, mais aussi que « les parties avaient également l'intention de ne pas tenir compte des charges ayant un impact sur la valeur du terrain ». Commentant la distinction entre les charges et les améliorations, le tribunal a déclaré ce qui suit :

*Pour des raisons dont je ne suis pas certain, la Cour d'appel dans l'affaire Royal Trust et la Cour divisionnaire dans l'affaire Standard Life ont toutes deux inséré l'expression « non grevé » dans l'équation de sorte que dans les deux décisions, la juste valeur marchande était basée sur une valeur théorique du terrain qui n'était pas seulement*

non amélioré, mais aussi non grevé. Je ne trouve aucune explication dans la jurisprudence quant au comment et au pourquoi d'une telle chose. [nous soulignons]

Dans l'affaire *Roywood and Gardenview [Royal Trust]*, la Cour d'appel a estimé que des mots tels que « non amélioré » ou « sans bâtiments ni améliorations » incluaient « non grevé ». Je suis lié par ces décisions même si j'ai quelques difficultés à les comprendre. À mon avis, une charge est un intérêt juridique dans le terrain qui diminue sa valeur par opposition à des bâtiments physiques placés sur le terrain ou à des améliorations physiques apportées au terrain. En tout état de cause, les présents baux n'utilisent aucun des termes « non grevé », « vacant » ou « non amélioré », ils se réfèrent simplement aux terrains.<sup>46</sup>

Le tribunal a également conclu que les termes *non amélioré* et *non grevé* signifient deux choses différentes. Il a noté que le *Black's Law Dictionary*, sixième édition, définit *amélioration* en termes de modification physique :

*Un ajout apporté à la valeur d'un bien [généralement un bien immobilier] ou une amélioration de son état, qui représente plus qu'une simple réparation ou un remplacement, coûtant de la main-d'œuvre ou du capital, et qui vise à accroître sa valeur, sa beauté ou son utilité ou à l'adapter à des fins nouvelles ou supplémentaires. Il s'agit généralement de bâtiments, mais peut également inclure toute structure permanente ou autre développement, comme une rue, des trottoirs, des égouts, des services publics, etc.* [nous soulignons].

Par ailleurs, *Black's* définit la *charge* comme un intérêt juridique : « Tout droit ou intérêt sur un terrain qui peut subsister dans un autre jusqu'à diminution de sa valeur mais qui est compatible avec le transfert de la charge par voie de cession. » En conséquence, le tribunal a conclu qu'« un bien peut être non amélioré mais grevé. Inversement, il peut être amélioré et non grevé. Les deux mots ne sont pas synonymes. »

Dans l'affaire *Selective 901 Truman, LLC c. Goodrich & Hops Properties West*<sup>47</sup>, le bailleur et le locataire n'ont pas pu s'entendre sur la « juste valeur locative » dans le cadre d'une révision du loyer d'un bail foncier à long terme. Le bail a commencé le 1<sup>er</sup> janvier 1958, pour une durée de 53 ans, permettant des extensions jusqu'à 99 ans. Les locaux loués comprenaient 1,94 acres. En 1962, le locataire a construit un centre commercial linéaire de 34 000 pieds carrés avec stationnement pavé. Le bailleur a déclenché une révision du loyer pour une période de 10 ans, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015, avec un total de 43 ans restant sur le bail. Les clauses de revalorisation du loyer et d'utilisation du bail énoncées dans la partie pertinente prévoient :

À tout moment, après dix (10) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent bail, ce loyer peut être révisé par [le bailleur] en donnant un préavis écrit de trente (30) jours au locataire. La juste valeur locative des locaux loués doit être

déterminée sans tenir compte de l'effet sur cette valeur des améliorations apportées par le locataire et conformément aux pratiques d'évaluation approuvées. Ce terrain sera évalué au moment de la révision, tel que déterminé par [le bailleur] et le locataire, mais le loyer ne devrait pas être inférieur au taux de location minimum indiqué ci-dessus, ni supérieur à six pour cent (6%) par an de la valeur évaluée du terrain. Lorsqu'il est ainsi révisé, ce loyer ne sera pas soumis à une nouvelle révision avant dix (10) ans à compter de la date d'entrée en vigueur de cette révision. [nous soulignons]

Ces locaux seront utilisés par le locataire uniquement et exclusivement pour la construction, l'entretien et l'exploitation d'immeubles de bureaux, d'immeubles à usage commercial et industriel général, de parcs de stationnement, qui comprendront un parc de stationnement souterrain si cela est jugé nécessaire, et d'un toit-terrasse hélicoptère. Le locataire s'engage à se conformer à toutes les lois et réglementations applicables en ce qui concerne l'utilisation des locaux loués.

Les parties n'ont pas réussi à s'entendre sur la juste valeur locative pour la période de 10 ans, et le litige relatif à la location a été soumis à l'arbitrage. L'arbitre a déterminé que « la juste valeur locative a essentiellement la même définition que la juste valeur marchande, ce qui conduit à supposer qu'un acheteur est bien informé et n'est pas contraint d'acheter (ou de louer), et qu'un vendeur est autrement disposé à vendre (ou à louer) sans y être contraint ».

La question centrale était de savoir si les évaluations devaient tenir compte de l'effet des charges sur le bien, qui est grevé par le bail lui-même pour une durée restante de 43 ans.

L'arbitre a noté que le bail dictait que les évaluations soient préparées « conformément aux pratiques d'évaluation approuvées ». <sup>48</sup> L'arbitre a également noté que le bail n'était pas ambigu et que « la propriété en question doit être évaluée en tenant compte des charges ». L'évaluation du bailleur a traité les locaux loués comme s'ils étaient libres de toute charge et a évalué le terrain dans son « utilisation optimale » à 5,5 millions de dollars. L'une des évaluations du locataire a pris en compte l'impact de la durée de bail non expirée de 43 ans et a évalué le terrain à 1 387 000 dollars. Les deux évaluations, ainsi qu'une deuxième évaluation effectuée au nom du locataire, ont été rejetées par l'arbitre. L'évaluation du bailleur a été rejetée car elle ne tenait pas compte de l'impact du bail foncier, qui impose une charge sur la propriété et en diminue la valeur en raison des 43 années restantes du bail avec toutes les restrictions d'utilisation et les revalorisations de bail restantes. Les évaluations du locataire ont été rejetées parce qu'elles étaient trop basses.

L'arbitre a plutôt porté son attention sur la vente effective de la propriété en question à 3 425 000 dollars (tout en espèces) en décembre 2014, grevée par le bail foncier, que le locataire avait qualifié de « comparable parfait ». L'arbitre a noté que la propriété en question avait été largement commercialisée pour



être vendue sur le marché libre par une société de courtage sophistiquée. Il a conclu que la transaction offrait la meilleure preuve de la valeur du terrain, comme s'il n'avait pas été amélioré, mais qu'il était grevé par le bail foncier. Sur la base du prix de vente de 3 425 000 \$, l'arbitre a fixé la valeur locative de la propriété à 205 500 \$ par an en appliquant un taux de 6 %, comme le permet le bail.

Le bailleur a contesté la décision de l'arbitre, faisant valoir que

1. L'adjudication a été « dissociée » des preuves, qui demandaient que la « juste valeur locative » soit déterminée par des évaluations (toutes rejetées par l'arbitre), en tenant compte de manière inappropriée du bail foncier à long terme, et
2. Qu'une méthode inappropriée avait été appliquée, à savoir le prix d'achat récent du bien concerné comme base pour fixer la « juste valeur locative ».<sup>49</sup>

Le bailleur s'est également opposé à l'inclusion d'un libellé instructif dans une adjudication censée guider toutes les futures révisions de loyer; le libellé prévoyait que

*Les futures révisions de loyer seront déterminées par l'évaluation de la propriété concernée telle que grevée par les conditions du bail, y compris la durée restante du bail et toute restriction d'utilisation contenue dans le bail ou par les conditions et restrictions imposées par la ville de San Fernando. [Souligné par le tribunal].*

Le tribunal de première instance a rejeté la demande du bailleur d'annuler l'adjudication, une décision confirmée par la cour d'appel, estimant que l'arbitre a agi dans les limites de son autorité en rejetant les preuves de l'évaluation et en s'appuyant plutôt sur la vente du bien concerné. Le tribunal a également estimé que l'inclusion dans l'adjudication d'une instruction de prendre en compte le bail lui-même dans les futures révisions de loyer était conforme au mandat de l'arbitre.

Pour analyser la situation, il faut garder à l'esprit que l'acquisition de la propriété en question, en décembre 2014, est un droit de location, qui comprend à la fois la valeur du loyer prévu pendant la durée restante du bail et la valeur du droit de réversion à l'expiration du bail.<sup>50</sup> En conséquence, le prix d'achat de 3 425 000 \$ n'isole pas et ne mesure pas la valeur du terrain en tant qu'un bien détenu pendant 43 ans, conformément à la durée restante du bail. En d'autres termes, la valeur du terrain est surestimée par la valeur actuelle de l'intérêt réversif sur le terrain.

- Si l'on accepte la valeur estimée de la propriété libre du bailleur, soit 5 500 000 \$, reportée de 43 ans et actualisée à, disons, 6 %, on obtient une valeur actuelle de 448 963 \$ ( $5\,500\,000 \$ \times 0,08163$ ). En déduisant les 448 963 \$ du prix d'achat de 3 425 000 \$ (frais de location), on obtient une valeur marchande (valeur en capital) du terrain (bail) détenu pour une durée de 43 ans de 2 976 037 \$ ( $3\,425\,000 \$ - 448\,963 \$$ ).<sup>51</sup>
- En appliquant un taux de 6 % aux 2 976 037 \$, on obtient une juste valeur locative de 178 562 \$ par an, fixée pour 10 ans.

### Valeur marchande des terrains pris en charge non améliorés pour la durée du bail

Dans l'affaire *United Equities*<sup>52</sup>, l'opinion majoritaire de la cour d'appel de New York a déclaré que « le terrain devrait être évalué pour le meilleur usage possible, et pas seulement pour l'usage [actuel] », la formule de calcul du loyer étant « une somme égale à six pour cent de la juste valeur marchande du terrain ». [nous soulignons]. Le tribunal a également décidé que la durée de renouvellement du bail de 21 ans et une autre option de renouvellement de 21 ans devaient être prises en compte dans l'analyse de l'utilisation optimale du terrain; le tribunal a déclaré : « La seule limitation de la valeur [marchande], le cas échéant, est le nombre d'années [42] pendant lesquelles l'utilisation la plus avantageuse du terrain peut être faite dans le cadre du bail. »

La cour d'appel n'a donné aucune indication sur la manière dont la valeur marchande (valeur en capital) d'un terrain détenu pendant 42 ans devrait être déterminée, laissant la question à la discrétion des évaluateurs. On peut supposer qu'un bail foncier payé d'avance ou l'achat d'un bail foncier d'une durée équivalente à 42 ans et une utilisation optimale similaire refléterait la valeur marchande du terrain en question, à condition que ces données du marché soient facilement disponibles.<sup>53</sup> Il est également possible de procéder à une certaine forme d'analyse de ratio, en comparant la valeur du terrain en tant que propriété détenue pendant 42 ans à la valeur en pleine propriété du même terrain détenu à perpétuité. Bien entendu, la difficulté de financer une propriété foncière pendant 42 ans devrait également être prise en compte dans toute analyse de ratio. En supposant qu'une acquisition en pleine propriété équivaut à la capitalisation d'un dollar par an à perpétuité à 6 %, il est possible d'exprimer la valeur d'une propriété à durée déterminée sous forme de ratio ou de pourcentage de la valeur à perpétuité.

- La capitalisation du revenu de la première année à, disons, 6 %, donne un facteur de 16,667 ( $1 \div 0,06$ ).<sup>54</sup> Une détention de 42 ans à ce même taux, comparée à une propriété perpétuelle, donne un facteur de 15,225, et indique une valeur en capital équivalente à 91,35 % ( $15,225 \div 16,667$ ) de la valeur en pleine propriété,<sup>55</sup> avant d'envisager un ajustement supplémentaire pour les contraintes liées au financement d'une propriété foncière sur 42 ans.
- En chargeant le taux de capitalisation de, disons, 150 points de base à 7,5 %, pour refléter les contraintes de financement, le facteur de valeur actuelle de 1 par an à 7,5 % pendant 42 ans est de 12,694, ce qui représente 76,16 % de la valeur de la propriété franche (propriété perpétuelle) de 1 par an à perpétuité à 6 % ( $12,694 \div 16,667$ ).

L'analyse du ratio est sensible aux taux, et l'estimation de la valeur variera en fonction des taux choisis. D'autres solutions créatives pourraient être envisagées, car il n'existe pas de solution classique à ce type de problème d'évaluation.

## Conclusion

Un examen du résumé du titre et une lecture approfondie d'une copie signée du bail – y compris les annexes et les modifications subséquentes, en accordant une attention particulière à la clause de révision du loyer – sont essentiels pour comprendre comment le loyer doit être révisé et quels facteurs doivent être pris en compte ou ignorés dans le contexte des droits de propriété spécifiés ou identifiés.

En règle générale, une clause de révision du loyer qui exige une estimation du loyer du marché ou une autre forme du loyer tiendra compte des conditions existantes du bail, à moins que la clause de révision du loyer ne manifeste une intention contraire. Lorsqu'il s'agit d'une révision du loyer pour une option de prolongation ou de renouvellement d'un bail, les tribunaux ont généralement décidé que l'option est au bénéfice du locataire, et que le nouveau loyer doit refléter la continuation de l'utilisation existante, comme le prévoit la clause d'utilisation du bail initial.<sup>56</sup>

Si le bail lui-même doit être considéré à la date de révision du loyer, la durée restante du bail, de concert avec la clause d'utilisation et les conditions du marché en vigueur, peut limiter l'analyse de l'utilisation optimale et, par conséquent, le montant du loyer pour les locaux loués si le bail lui-même doit être considéré. Les clauses d'utilisation permissives ou expansives permettant « toute utilisation légale » ont tendance à entraîner des loyers plus élevés que les clauses d'utilisation spécifiques, toutes choses étant égales par ailleurs. Toutes les améliorations locatives restant dans les locaux loués à la fin de la durée du bail deviennent la propriété du propriétaire, à moins que le bail n'enjoigne au locataire de retirer les améliorations locatives.

Une utilisation optimale qui constitue la base d'une révision du loyer et qui découle d'une clause de révision du loyer qui suppose que les locaux loués ne sont pas améliorés et ne sont pas grevés (contrairement à l'état physique réel et au statut juridique des locaux loués) peut entraîner une situation financière difficile pour le locataire.<sup>57</sup> Les présentes améliorations locatives peuvent ne pas générer un loyer suffisant pour soutenir le loyer déterminé sur la base de l'utilisation optimale en fief simple, et la durée restante du bail ou les conditions du bail peuvent empêcher le locataire d'atteindre l'utilisation optimale (sans restriction).<sup>58</sup>

Lorsque l'objectif d'une clause de révision du loyer est d'estimer la valeur marchande, c'est généralement dans le contexte de l'intérêt en fief simple dans les locaux loués consistant en un terrain non amélioré et non grevé. Si la clause de révision du loyer donne instruction à l'évaluateur de ne pas tenir compte du bail lui-même, il est inapproprié de réviser le loyer des locaux loués en ne choisissant que des conditions et des clauses favorables, et vice versa, car le bail ne peut être ignoré et accepté simultanément. 📌

## Notes de fin de texte

1. Un bail à long terme est « généralement un contrat de bail de dix ans ou plus [...]. Les conditions et les dispositions d'un bail à long terme sont détaillées dans un formulaire juridiquement correct et complet [...]. [L]e locataire peut souhaiter ou être tenu de procéder à des travaux de rénovation importants ou, si le bien loué est un terrain, de construire un bâtiment ou d'autres améliorations. Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> éd. (Chicago : Appraisal Institute, 2015), s.v. « long-term lease ».
2. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> éd., s.v. « lease ».
3. Un locataire est « celui qui a le droit d'occuper et d'utiliser la propriété d'un autre pendant une certaine période conformément à un contrat de bail ». *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> éd., s.v. « lessee ».
4. Un domaine en fief simple est une « propriété absolue non grevée par un autre intérêt ou domaine, sous réserve uniquement des limitations imposées par les pouvoirs gouvernementaux en matière d'imposition, de domaine éminent, de pouvoir policier et de déshérence ». *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> édition, s.v. « fee simple estate ». Voir également la discussion sur les droits de propriété dans Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 14<sup>e</sup> éd. (Chicago : Appraisal Institute, 2013), 3-7.
5. 2010 UT App. 284, 243 P.3d 888 (2010), citant *Oakwood Village LLC c. Albertsons, Inc.* 2004 UT 01
6. Selon l'arrêt *Rice c. Ritz Associates, Inc.* 88 A.D.2d 513 (N.Y. App. Div. 1982), tant que les évaluateurs sélectionnés préparent « l'évaluation...conformément aux procédures prévues dans le contrat de bail », les parties sont liées par le résultat.
7. L'intérêt à évaluer est un élément d'identification du problème, et il n'est pas nécessaire de considérer cela comme une condition hypothétique. Voir Stephanie Coleman, *Scope of Work*, 2<sup>e</sup> éd. (Chicago : Appraisal Institute, 2016) et Appraisal Standards Board, *USPAP Frequently Asked Questions*, éd. 2020-2021 (Washington, DC : The Appraisal Foundation, 2020), FAQ 240, « Analyzing the Lease When Appraising Fee Simple Interest ». Si un évaluateur choisit de fonder une telle cession sur une condition hypothétique, cela ne serait pas inexact, mais ce n'est pas nécessaire.
8. La valeur locative est obtenue par une analyse comparative des loyers utilisant des techniques quantitatives ou qualitatives, soit séparément soit en combinaison, conformément à la clause de révision ou à la clause d'utilisation.
9. *Bullock's Inc. c. Security-First National Bank of Los Angeles*, 160 Cal. App. 2d 277, 325 P.2d 185; 1958 Cal. App. LEXIS 2119. 160 Cal. App. 2d 277, 325 P.2d 185; 1958 Cal. App. LEXIS 2119.
10. Dans une expropriation, la valeur marchande est basée sur un domaine en fief simple (règle du fief indivis).
11. Michael V. Sanders, « Market Value: What Does It Really Mean? » *The Appraisal Journal* (été 2018) : 206.
12. Richard Marchitelli et Peter F. Korpacz, « Market Value: The Elusive Standard », *The Appraisal Journal* (juillet 1992) : 318.
13. « Lorsque des biens détenus dans des successions partielles par plusieurs propriétaires sont expropriés, l'expropriateur paie la juste valeur marchande d'un intérêt indivis [en fief simple] dans le bien plutôt que la juste valeur marchande de l'intérêt partiel de chaque propriétaire. [citation omise] *Post No. 2874 VFW. c. Redevelopment Auth.*, 2009 WI 84, 768 N.W. 2d 749.
14. « [U]ne division de la propriété ou la détention indépendante d'intérêts juridiques distincts dans des biens imposables n'affectera pas le mode d'évaluation. Par exemple, les intérêts des débiteurs et des créanciers hypothécaires, les intérêts des vendeurs et des acheteurs, les intérêts des propriétaires et des locataires, les intérêts des locataires à vie et les intérêts résiduels et les intérêts des locataires ne sont pas évalués séparément ». [citation omise] « [L]a valeur réelle des ... biens [immobiliers] à des fins d'évaluation doit être déterminée comme s'ils étaient libres de toute charge par bail. » *People ex rel. Gale c. Tax Comm.* 17 A.D.2d 225 (1962).
15. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> éd., s.v. « market value ».
16. « Les tribunaux examinent donc la définition d'un terme fournie dans le contrat avant d'examiner la façon dont un dictionnaire définit le terme. » [citation omise] *Dannhouser, TD Co. c. TSG Reporting, Inc.* 16cv00747 (S.D.N.Y. 21 juin 2019).
17. *Georg Jensen, Inc. c. 130 Prince Associates, LLC*, 2009 NY Slip Op 51483(U).
18. *Provident Loan Society of New York c. 190 East 72nd Corporation*, N.Y. Sup. 114915/2008.
19. Dans l'affaire *New York Overnight Partners c. Gordon*, 649 N.Y.S. 2d 928, le tribunal a estimé que l'évaluateur « doit prendre en considération toutes les restrictions, y compris le zonage actuel, et toutes les charges sur le terrain, ainsi que la durée du bail ». Voir également la discussion au chapitre 16, « Highest and Best Use Analysis », dans *The Appraisal of Real Estate*, 14<sup>e</sup> éd.
20. Dans l'affaire *Ruth c. SZB Corp.*, 2 Misc. 2d 631, 636-637, *aff'd* 2 A.D.2d 970, « le tribunal a décidé que parce que le bail stipulait sans ambiguïté que le terrain devait être évalué 'sans bail', les rédacteurs ne pouvaient pas avoir l'intention que l'arbitre 'puisse tenir compte du bail même qui a déclaré le contraire' et a décidé que le terrain devait être évalué sans tenir compte des restrictions du bail », *Overnight Partners c. Gordon*.



21. Par exemple, dans l'affaire *Oakwood Village LLC c. Albertsons, Inc.* 2004 UT 101, 104 P.3d 1226 (2004), Albertsons a construit à ses frais un supermarché sur un terrain de 42 800 pieds carrés dans le cadre d'un bail foncier à long terme sans restriction de clause d'utilisation dans le centre commercial Oakwood Village, qui comprenait vingt-six magasins, avec Albertsons comme locataire principal. Le bail interdisait au propriétaire de louer l'espace du centre commercial à d'autres locataires du supermarché. Après 21 ans, Albertsons a ouvert un supermarché en tant que locataire principal dans un nouveau centre de l'autre côté de la rue. Albertsons n'avait aucune obligation de rester ouvert et a cessé ses activités à Oakwood Village tout en continuant à payer le loyer. Albertsons a intentionnellement laissé l'ancien bâtiment vacant pour limiter la concurrence avec son nouveau magasin. En conséquence, les occupants de trois magasins ont suivi Albertsons dans le nouveau centre, laissant quatre unités vacantes et provoquant une baisse des ventes des locataires restants à Oakwood Village.
22. Une utilisation ou une combinaison d'utilisations jugée légalement admissible, physiquement possible, financièrement faisable et la plus productive possible.
23. *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6<sup>e</sup> éd., s.v. « comparative analysis ».
24. Un taux de capitalisation basé sur le revenu de la première année d'un bail à loyer progressif ou dégressif doit être ajusté pour refléter le revenu moyen ou le changement de la structure du revenu pendant la durée du bail comparable. Voir David C. Lennhoff, « Direct Capitalization : It Might Be Simple But It Isn't that Easy », *The Appraisal Journal* (hiver 2011) : 66-73.
25. *The Appraisal of Real Estate*, 14<sup>e</sup> éd., 495.
26. Voir *Hotel Plaza Associates c. Wellington Associates, Inc.*, N.Y.Sup., 55 Misc. 2d 483, 285 N.Y.S.2d 941 (1967), *aff'd*, N.Y.2d 846, 293 N.Y.S.2d 108, 239 N.E.2d 736 (1968), où « les évaluateurs ont évalué à tort le terrain à son utilisation optimale, comme s'il était vacant, sans tenir compte du fait que le terrain était grevé par un bail ». [Nous soulignons]
27. Voir Gary R. Menzies, « *Choosing the Right Words: Interpreting Rent Review and Renewal Clauses in Commercial Leases* », *Alberta Law Review*, 34 Alta. L. Rev. 853 (1996), pour une discussion des causes illustrant les approches subjectives et objectives de la fixation des loyers. Une approche objective de la fixation du loyer est conforme à une analyse du « loyer du marché », alors qu'une approche subjective prévoit que le loyer pour la période de révision ou la période de renouvellement soit « juste » ou « raisonnable » entre le propriétaire et le locataire « en tenant compte de tous les facteurs qui affecteraient la façon de penser du propriétaire et du locataire ».
28. *Klair c. Reese*, 531 A.2d 219 (Del. 1987).
29. *No. 100 Sail Ventures Ltd. c. Janwest Equities Ltd.*, 1993 CanLII 477 (BC CA).
30. *United Equities c. Mardordic Realty Co.*, 8 A.D.2d 398, 187 N.Y.S.2d 714 (N.Y. Appellate Div., 1st Dept., 1959), *aff'd* 7 N.Y.2d 911 (N.Y. Court of Appeals, 1960).
31. *Ruth c. SZB Corp.*, 2 Misc. 2d 631 (1956). Le tribunal a noté que si l'on donne à l'expression « libre de bail » son sens clair et naturel, le bail dans son intégralité doit être éliminé de la considération, que ses dispositions soient porteuses de bonne ou de mauvaise fortune pour l'une ou l'autre des parties.
32. *Manhattan Church of Christ, Inc. c. 40 East 80 Apartment Corporation*, 2007 NY Slip Op 32554(U).
33. *6524443 Canada Inc. c. City of Toronto*, 2016 ONSC 7147 (CanLII), confirmé en appel, *6524443 Canada Inc. c. Toronto*, 2017 ONCA 486 (CanLII).
34. *Funger c. Maizels*, 377 A.2d 70 – DC: Court of Appeals, 1977.
35. *Archdiocese of New York c. Amedeo Hotels Limited Partnership*, 295 A.D.2d 161 (2002), 742 N.Y.S.2d 635.
36. *Montreal Trust Co. c. Spendthrift Holdings Limited*, [22 mars 1984], O.J. No. 296 (C.S. Ont. [non publié]). [22 mars 1984], O.J. No. 296 (Ont. S.C. [non publié]).
37. *Humphries Investments, Inc. c. Walsh*, 202 Cal. App. 3d 766 (1988), 248 Cal. Rptr. 800. Dans ce bail, les « ordonnances et codes » faisaient référence « à la faisabilité de toute autre utilisation du bien et/ou à la probabilité d'un changement futur de cet état de choses », sans exclure le parc de maisons mobiles existant comme étant l'utilisation optimale potentielle des locaux démolis.
38. Dans l'affaire *Funger c. Maizels*, 377 A.2d 70 (D.C. 1977), la cour d'appel a déclaré, en interprétant une partie de la clause de révision du loyer, que « les mots 'vacant' et 'non amélioré' font référence à l'état physique du bien ».
39. 231 Cal. App. 2d 698 (1965). Cette affaire concerne un bail non enregistré d'une partie d'un ranch, conclu pour une durée de 25 ans, avec le droit pour le locataire (comté de Sonoma) de renouveler le bail pour 25 ans supplémentaires, et dans le but de construire et d'entretenir une poudrière.
40. Par analogie, les éléments suivants ont été considérés comme des charges affectant le titre de propriété : les restrictions en matière de construction (*Whelan c. Rossiter*, 1 Cal. App. 701, 704, 82 P. 1082; *Tandy c. Waesch*, 154 Cal. 108, 97 P. 69; *Bertola c. Allred*, 46 Cal. App. 593, 189 P. 489); les réserves de droit de passage pour les conduites d'eau et les fossés (*Tandy*, supra); la servitude pour une canalisation (*Krotzer c. Clark*, 178 Cal. 736, 739, 174 P. 657); et l'existence d'une action en expropriation (*Hunt c. Inner Harbor Land Co.*, 61 Cal. App. 271, 272, 214 P. 998).
41. *Standard Life Assurance Co. c. Parc-IX Ltd.* [Div. Ct.], 1991 CanLII 7350 (ON SC). Dans l'affaire *Standard Life Assurance*, la clause de révision du loyer prévoyait « le plus élevé des deux montants suivants : 40 500 \$ ou 'le loyer du marché foncier' défini comme 'une somme égale à 6 3/4 % de la juste valeur marchande du bien comme s'il n'était pas amélioré'. » [Nous soulignons].
42. *Montreal Trust Co. c. Spendthrift Holdings Limited*, 42 [1984] O.J. No. 296 (H.C.).
43. *Ruth c. SZB Corp.* (1956), 153 N.Y.S. 2d 163 (N.Y. Sup. Ct.), *aff'd* (1956), 158 N.Y.S. 2d 754 (N.Y. Sup. Ct. – App. Div.).
44. Le bail foncier est d'une durée de 99 ans à compter du 15 mars 1964, et la première révision du loyer a été faite pour 25 ans à compter du 15 mars 1989, la révision du loyer suivante étant prévue pour le 15 mars 2014. Les modifications apportées en 1998 à la loi sur les condominiums autorisent la location de condominiums à condition que la durée du bail soit d'au moins 40 ans.
45. *Manufacturers Life Insurance Co. c. Parc-IX Limited*, 2018 ONSC 3625. En 1964, la Standard Life a acquis la participation de la Royal Trust Company dans la propriété. En 2015, la propriété a été transférée de Standard Life à Manulife.
46. Le juge a conclu qu'il n'était plus lié par l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Royal Trust*, à la lumière de l'arrêt ultérieur de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Musqueam Indian Band c. Glass*, 2000 SCC 52 (CanLII), [2000] 2 S.C.R. 633 et l'arrêt de la Cour d'appel dans *Board of Regents of Victoria University c. G.E. Canada Real Estate Equity*, 2016 ONCA 646 (CanLII), 2016 CarswellOnt 13524, autorisation d'appel refusée, 2017 CarswellOnt 3571 (C.S.C.).
47. Cal Court of Appeal, 2nd Appellate Dist., 3rd Div., 2019.
48. Dans son adjudication, l'arbitre a fait référence à la règle 1-4(d) des Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), qui prévoit que « l'évaluateur doit analyser l'effet sur la valeur, le cas échéant, des termes et conditions du ou des baux ».
49. La règle 1-5 des normes de l'USPAP exige qu'un évaluateur « (a) analyse tous les contrats de vente, les offres validées ou de vente de tiers, les options et les inscriptions de la propriété concernée en vigueur à la date réelle de l'évaluation si l'utilisation prévue de l'évaluation le justifie; et (b) analyse toutes les ventes antérieures de la propriété concernée qui ont eu lieu dans un délai raisonnable et applicable si cela est pertinent étant donné l'utilisation prévue de l'évaluation et le type de propriété ».
50. L'arbitre a toutefois fait remarquer que « le terrain prendra de la valeur à l'avenir et à chaque révision. La charge [le bail] sur le terrain diminuera en raison des années restantes [durée non expirée plus courte à chaque révision du loyer] dans le cadre du bail », augmentant ainsi la valeur de l'intérêt de réversion du bailleur.
51. La valeur marchande du terrain détenu pendant 43 ans est de 54,1 % de la valeur marchande du même terrain détenu à perpétuité [2 976 037 \$ ÷ 5 500 000 \$ = 54,11 % ou 54,11 %].
52. *United Equities c. Mardordic Realty Co.*, 8 AD.2d 398, 187 N.Y.S.2d 714 (N.Y. App. Div., 1st Dept., 1959), *aff'd* N.Y.2d 911 (N.Y. Court of Appeals, 1960).
53. Par exemple, en septembre 2018, la ville de Vancouver a estimé à 8 500 000 \$ la valeur en pleine propriété d'un site à usage mixte, et le bail de 60 ans a été fixé à 75 % (6 375 000 \$) de la valeur en pleine propriété, les paiements de loyer foncier étant calculés sur ce chiffre. (Rapport administratif, 21 août 2018.) Un bail foncier de 40 ans est évalué à 60 % de la valeur en pleine propriété. (Rapport administratif, 30 janvier 2017).
54. Une exploitation de 99 ans à raison d'une par an escomptée à 6 % représente environ 97 % [16,615 ÷ 16,667] d'une exploitation à perpétuité au même taux.
55. Voir Kwek Sian Choo et Dionne Hoh, *Determining the Value of Leasehold Land: A Closer Look at "Bala's Table"* (Singapore: Centre for Liveable Cities, 2017), disponible en ligne à l'adresse <http://bit.ly/389efdn>.
56. Dans l'affaire *DBN North Beach, LLC c. Debs*, la Cour d'appel de Californie (4th Appellate Dist., 3rd Div, 2009) a reconnu que pendant les 10 premières années d'une prolongation de bail de 20 ans, « [l]es termes du bail et le bon sens indiquent qu'une révision du montant du bail doit se faire en fonction de la 'juste valeur locative du marché' de la propriété... comme le prévoit le bail [clause d'utilisation], et non pas comme une terre nue [non grevée par le bail], sur la base de 'l'utilisation optimale', comme un projet résidentiel et commercial à usage mixte ». La Cour a déclaré : « Une interprétation selon laquelle le loyer pendant les termes de l'option doit être basé sur l'utilisation optimale du bien malgré les objectifs pour lesquels le bailleur et le locataire ont convenu que ledit bien pourrait être utilisé, serait économiquement et commercialement déraisonnable et violerait l'intention des parties. »
57. Les tribunaux ont jugé que « les difficultés économiques ne sont pas une raison pour réécrire un bail conclu entre deux entités commerciales sophistiquées ». *853 Seventh Ave. Owners, LLC c. W & HM Realty Co., LLC*, 2005 N.Y. Slip Op. 03770 [18 A.D.3d 241] 10 mai 2005.
58. Voir l'affaire *Ruth c. SZB Corp.*, (1956) 153 N.Y.S.2d 163 (N.Y. Sup. Ct.), *aff'd* (1956), 158 N.Y.S.2d 754 (N.Y. Sup. Ct., App. Div.), déclarant que « le terrain doit être évalué conformément à la formule [de révision du loyer] du bail sous-jacent [dans le cadre de l'utilisation optimale], sans traiter comme un élément de valeur les restrictions [d'utilisation et] d'utilisateur découlant du bail ».



# The age of virtual hearings

**BY JOHN SHEVCHUK**

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

**A**s the COVID-19 pandemic lingers, the need grows to find alternatives to in-person resolution of disputes and disciplinary proceedings. Courts, administrative tribunals, and arbitration associations world-wide have published virtual hearing protocols and guidance documents in recognition that dispute resolution cannot await the end of the pandemic. One can expect that, even after the pandemic is under control, virtual hearings will remain a part of the dispute resolution landscape. Consequently, participants in dispute resolution need to be open to new ways of conducting hearings or risk being left out.

While it is not possible in these few paragraphs to undertake a thorough review of the abundance of virtual hearing literature published since the start of the COVID-19 pandemic, perhaps it is possible to emphasize two central themes that resound throughout this literature:

- the fundamentally important elements in a virtual hearing; and
- whether a particular dispute requires a virtual hearing.

## **The fundamentally important elements in a virtual hearing**

As we introduce ourselves to virtual hearing tools and processes, it is important to have two fundamental considerations at the forefront:

- virtual hearing processes must ensure procedural fairness; and
- virtual hearings must be structured to maintain the integrity of the hearing process.

### **Procedural fairness**

Procedural fairness is at the core of all formal dispute resolution, regardless of the forum (court, administrative tribunal, domestic tribunal, arbitration, etc.):

- parties have a right to know the case they have to meet;
- parties must have a reasonable opportunity to present evidence and argument to meet the case; and
- parties have a right to expect a decision-maker that is free of any apprehension of bias.

Procedural fairness applies whether a hearing is in-person or virtual, although the common law has stated that what is procedurally fair is informed by the dispute resolution context and the rights and interests that are at play.

There are interesting procedural fairness nuances in a virtual hearing. For example, if there is a technical breakdown in the hardware of a participant so that seeing and listening to the proceedings is impaired, who bears this risk and how must the adjudication tribunal proceed? Can the hearing continue if there is audio capability, but the visual capability has failed? If a party wants to introduce a new witness or new documents at a late stage in the virtual hearing, not only must the tribunal decide if permission should be given, but the tribunal must ensure that all participants can review the new documents or see and hear the new witness in a fashion that protects the parties' expectation of procedural fairness. What protocols are necessary to ensure all parties have the same information at the same time in the virtual hearing? What happens if a party does not have internet access, but can only participate by telephone – must all parties and the tribunal participate by telephone? The literature highlights these and other aspects of virtual hearings that do not present themselves during in-person hearings.

### **Integrity of the hearing process**

Virtual hearings are not a completely satisfactory replacement for in-person proceedings. The in-person hearing dynamics are an important feature of dispute resolution that can only



*Like anything new, there will be much trial and error associated with virtual hearings. One hopes that, as practices evolve, the process will simplify, but, in the meantime, there will be much heavy lifting upfront.*

be imperfectly replicated in a virtual hearing environment. In addition, virtual hearings are burdened by additional layers of preparation, administration and cost that are unlikely to be ameliorated, even as the virtual hearing process becomes more ubiquitous. Nevertheless, faced with growing backlogs and the need to move forward, virtual hearings are not going away any time soon and it is incumbent upon us to become as familiar with the virtual hearing environment as we can.

Therefore, an important second consideration is the requirement for procedures, protocols and physical locations that maintain the integrity of the hearing process and eliminate the possibility for manipulation of the hearing. For example, a common refrain in the virtual hearing literature is that the technological capabilities of the audio/visual equipment used to convey a witness's testimony must:

- allow for a clear presentation of the witness and the surroundings in which the witness is located to ensure that the witness is alone and not being influenced or aided by other people during the testimony; and
- be such that the witness's access to other people and information can be restricted or monitored while testifying.

The form of oath or affirmation recommended for virtual hearings highlights the concern. In an in-person hearing, the chair of the adjudicating panel will administer an oath or affirmation to a witness whereby the witness swears or affirms to tell the truth. In a virtual hearing, witnesses will be required to make the same

oath or affirmation, but, in addition, the witnesses should swear or affirm that they are alone in the location from which they are testifying, that they have no means of communication with anybody or at least will not attempt to communicate with anyone other than examining counsel and the adjudication panel while testifying, and the only materials they have before them or will access during their direct and cross examination will be clean, un-annotated copies of hard and electronic documents provided to the witnesses for use while testifying.<sup>1</sup>

If a proposed virtual process does not meet the primary objectives of procedural fairness and hearing integrity, it should be a non-starter. There should be careful consideration of what is necessary to achieve these objectives with sufficient lead-time before the hearing to put appropriate measures in place.

It is not possible to attempt any representative presentation of the virtual hearing literature in the short space of this writing. [Some sources are provided in the endnotes.<sup>2</sup>] However, very shortly into researching virtual hearings, the reader will discern repeating themes and concerns including:

- the legislative or consensual basis upon which a virtual process can be undertaken;
- the technology requirements to enable virtual hearings;
- privacy and cyber-security issues;
- processes and arrangements that will make the virtual hearing workable if not necessarily convenient; and
- enforceability of a decision resulting from virtual hearings.

Some of the published protocols are surprisingly short being essentially bullet-point lists of considerations with none of the underlying details. On the other hand, some guidance documents span dozens of pages and contain detailed checklists covering procedural protocols, technology requirements, the characteristics of the available virtual hearing platforms, advantages of competing document management platforms, etc.<sup>3</sup> One particularly useful publication for ZOOM platform users provides a settings checklist.<sup>4</sup>

### Is a virtual hearing necessary?

In pre-COVID-19 days, preparation for and attendance at any kind of in-person hearing was an expensive, time-consuming logistical challenge. The complexity of the hearing processes is burdened by the inevitable adversarial nature of dispute resolution. All of this remains in the COVID-19 environment, but it is also hampered by the extra layers of administration, planning, practice, technology requirements, and privacy and confidentiality issues.

It is striking the amount of upfront learning and preparation that is required for successful virtual hearings. Selection among the number of available hearing platforms and document management platforms alone is a daunting consideration. Participants will need to invest significant time learning how to use the platforms or have the financial wherewithal to avail themselves of personnel that can manage the technological aspects for them.

These extra layers come at a cost in time and resources. It should drive parties and decision-makers to consider if a hearing is necessary at all and, if so, what mechanisms and tools can be brought to bear to reduce the scope of the hearing.

The first critical step is for the parties to clearly and precisely determine what are the issues in a dispute so that appropriate decisions can be made about what requires a virtual hearing and how the remaining aspects can be most efficiently presented. If the parties have not proactively established what is in dispute through pleadings, statements of issues or some other process, it would be beneficial for the decision-maker to drive the process in pre-hearing discussions. For each identified issue, the parties should be determining what evidence is relevant and material to the issues and how that evidence can be placed before the adjudicating tribunal.

It may be that the facts in a particular case are not challenged leading to the possibility that an agreed statement of facts can serve as the evidentiary basis upon which the law or governing principles are to be applied. In such instances, the need to hear oral testimony from witnesses is eliminated or at least reduced. It might be possible to rely upon an agreed compilation of documents accepting that what is contained in the documents is the truth of the matters addressed in them.

Joint books of documents and case authorities have always promoted efficiency in hearings and will continue to do so in virtual hearings. Even if only some of the issues can be dealt with summarily or in some fashion short of the need to hear from a witness, the dispute resolution process will proceed more quickly and less expensively.

Note that all of these suggestions for expediting the virtual hearing depend upon parties cooperating with each other and maintaining a level of cordiality and civility that can often be challenging in an adversarial environment. Nevertheless, it will be in the best interests of the parties to make the effort.

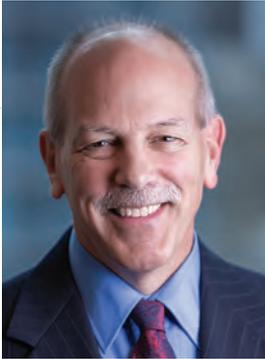
### Closing

Like anything new, there will be much trial and error associated with virtual hearings. One hopes that, as practices evolve, the process will simplify, but, in the meantime, there will be much heavy lifting upfront. Good luck on your new adventure.

### End notes

- <sup>1</sup> See for example Africa Arbitration Academy – *Protocol on Virtual Hearings In Africa* – April 2020, Annex V – Witness Oath, page 14
- <sup>2</sup> Africa Arbitration Academy – *Protocol on Virtual Hearings in Africa* – April 2020; International Court of Arbitration – *ICC Guidance Note on Possible Measures Aimed at Mitigating the Effects of the COVID-19 Pandemic* – April 9, 2020; American Arbitration Association/International Centre for Dispute Resolution: *Virtual Hearing Guide for Arbitrators and Parties*; The Canadian Bar Association – British Columbia Branch – *Best Practices in Virtual Hearings* – 2020; The Chartered Institute of Arbitrators – *Guidance Note on Remote Dispute Resolution Proceedings* – 2020; The Seoul Protocol on Video Conferencing in International Arbitration
- <sup>3</sup> See for example Joint E-Hearings Task Force of The Advocates' Society, the Ontario Bar Association, the Federation of Ontario Law Associations, and the Ontario Trial Lawyers Association – *Best Practices for Remote Hearings I* – May 13, 2020
- <sup>4</sup> American Arbitration Association/International Centre for Dispute Resolution: *Virtual Hearing Guide for Arbitrators and Parties* – Appendix A – AAA-ICDR Suggested Zoom Default Settings for Virtual Hearings

*This article is provided for the purposes of generating discussion and to make practitioners aware of certain challenges presented in the law. It is not to be taken as legal advice. Any questions relating to the matters discussed herein should be put to qualified legal and appraisal practitioners.* 



# À l'ère des audiences virtuelles

**PAR JOHN SHEVCHUK**

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

**A** lors que la pandémie de COVID-19 perdure, il est de plus en plus nécessaire de trouver des alternatives aux règlements des différends et aux procédures disciplinaires en personne. Des cours, des tribunaux administratifs et des associations d'arbitrage à travers le monde ont publié des protocoles et des documents d'orientation visant les audiences virtuelles, sachant que les règlements des différends ne peuvent pas attendre la fin de la pandémie. Même lorsque la pandémie sera sous contrôle, on peut s'attendre à ce que les audiences virtuelles continuent d'occuper le paysage du règlement des différends. Par conséquent, les participants aux règlements des différends doivent accepter les nouvelles façons de tenir des audiences, au risque d'être exclus du processus.

Même s'il est impossible dans ces quelques paragraphes d'examiner en profondeur l'abondante documentation sur les audiences virtuelles publiée depuis le début de la pandémie de COVID-19, nous pouvons peut-être souligner deux thèmes généraux qui reviennent dans cette documentation :

- les éléments d'importance fondamentale dans une audience virtuelle; et
- savoir si oui ou non un règlement donné nécessite une audience virtuelle.

## **Les éléments d'importance fondamentale dans une audience virtuelle**

Alors que nous abordons les outils et les processus d'une audience virtuelle, il est important de retenir deux grandes considérations :

- les processus d'une audience virtuelle doivent assurer une procédure équitable; et
- l'audience virtuelle doit être structurée pour maintenir l'intégrité du processus d'audience.

## **Équité des procédures**

L'équité procédurale est au centre de tout règlement de différend officiel, peu importe le forum (cour, tribunal administratif, tribunal domestique, arbitrage, etc.) :

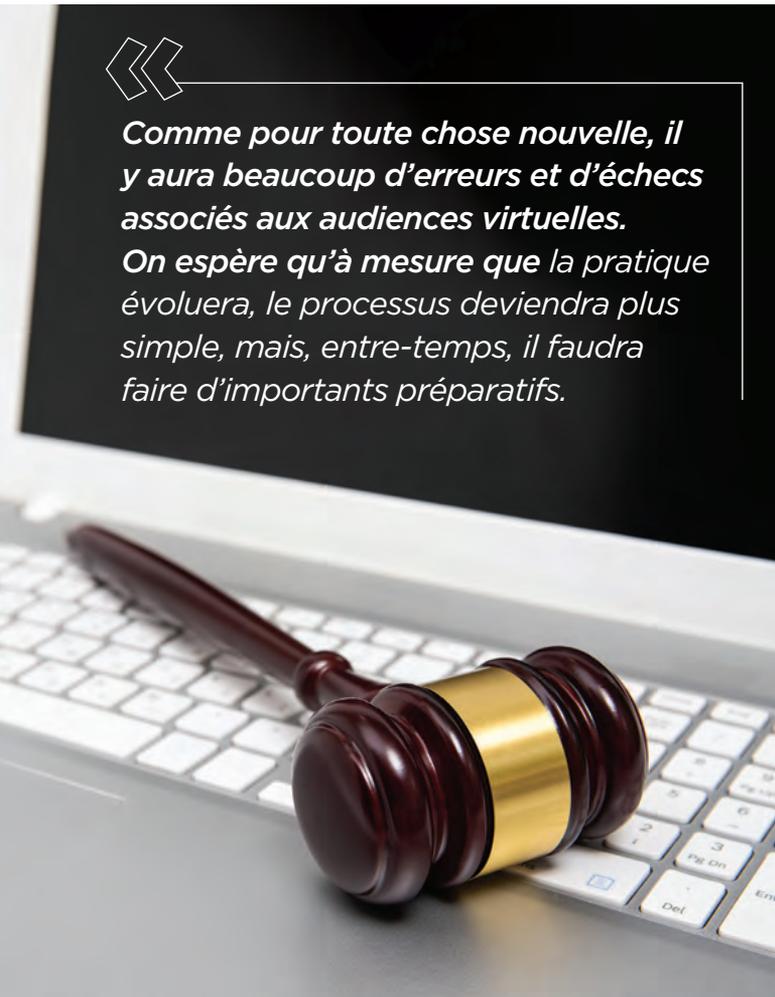
- les parties ont le droit de connaître la cause qu'ils doivent défendre;
- les parties doivent avoir la possibilité raisonnable de présenter des preuves et des arguments pour défendre la cause; et
- les parties ont le droit de s'attendre à un décideur qui ne soulève aucune crainte de partialité.

L'équité procédurale s'applique, que l'audience soit en personne ou virtuelle, bien que le droit commun ait déclaré que ce qui est équitable du point de vue de la procédure soit fonction du contexte des règlements de différends ainsi que des droits et des intérêts qui sont en jeu.

Une audience virtuelle présente des nuances intéressantes en matière d'équité procédurale. Par exemple, si le logiciel d'un participant connaît une défaillance technique l'empêchant de bien voir et entendre les procédures, qui assume ce risque et comment le tribunal d'arbitrage doit-il procéder ? L'audience peut-elle se poursuivre si on entend bien ce qui se passe, mais l'image a disparu ? Si une partie veut appeler un nouveau témoin ou présenter de nouveaux documents dans les dernières étapes d'une audience virtuelle, non seulement le tribunal doit-il décider s'il devrait en donner la permission, mais il doit aussi s'assurer que tous les participants puissent examiner les nouveaux documents ou voir et entendre le nouveau témoin de manière à protéger l'attente des parties quant à l'équité procédurale. Quelle sont les protocoles requis pour assurer que toutes les parties jouissent de la même information en même temps lors de l'audience virtuelle ? Qu'advient-il si une partie n'a pas accès à l'Internet, mais peut seulement participer par téléphone, est-ce que toutes les parties et le tribunal doivent participer par téléphone ? La documentation souligne ces aspects, entre autres, des audiences virtuelles qui ne se posent pas durant les audiences en personne.



*Comme pour toute chose nouvelle, il y aura beaucoup d'erreurs et d'échecs associés aux audiences virtuelles. On espère qu'à mesure que la pratique évoluera, le processus deviendra plus simple, mais, entre-temps, il faudra faire d'importants préparatifs.*



### Intégrité du processus d'audience

Les audiences virtuelles ne sont pas un remplacement idéal des procédures se déroulant en personne. La dynamique d'une audience en personne est une caractéristique importante du règlement d'un différend qui ne peut être reproduite qu'imparfaitement dans un environnement d'audience virtuelle. De plus, les audiences virtuelles nécessitent des étapes additionnelles de préparation, d'administration et de coûts qu'on ne pourra vraisemblablement pas améliorer, même si le processus de l'audience virtuelle se répand de plus en plus. Néanmoins, à mesure que les causes en attente s'accumulent et qu'on doit presser le pas, les audiences virtuelles ne sont pas près de disparaître et il est de notre devoir de nous familiariser autant que possible avec l'environnement d'une audience virtuelle.

Ainsi donc, une deuxième chose importante à considérer est l'exigence de procédures, de protocoles et d'emplacements physiques garantissant l'intégrité du processus d'audience et éliminant la possibilité de manipulation de l'audience.

Par exemple, la documentation sur les audiences virtuelles mentionne fréquemment que les capacités technologiques de l'équipement audio/visuel servant à transmettre la déposition d'un témoin doivent :

- permettre de montrer clairement le témoin et l'endroit où il se trouve afin d'assurer qu'il soit seul et qu'il ne soit pas influencé ou aidé par d'autres personnes durant son témoignage; et
- être tel que l'accès du témoin à d'autres personnes et informations peut être restreint ou surveillé durant son témoignage.

La forme de serment ou d'affirmation recommandée pour les audiences virtuelles souligne la préoccupation. Dans une audience en personne, le président du comité d'arbitrage fait prêter serment ou demande une affirmation à un témoin, qui jure ou affirme qu'il dira la vérité. Dans une audience virtuelle, les témoins doivent prêter le même serment ou faire la même affirmation, mais ils doivent aussi jurer ou affirmer qu'ils sont seuls à l'endroit où ils témoignent, qu'ils n'ont aucun moyen de communication avec qui se soit ou, du moins, qu'ils ne tenteront pas de communiquer avec quiconque, à l'exception de l'avocat interrogateur et du comité d'arbitrage en témoignant, et que les seuls documents qu'ils ont devant eux ou auxquels ils auront accès durant l'interrogatoire principal et le contre-interrogatoire sont des copies propres et non annotées de documents papier et électroniques fournis aux témoins qu'ils utiliseront pendant leur déposition.<sup>1</sup>

Si un processus virtuel proposé ne rencontre pas les principaux objectifs d'équité procédurale et d'intégrité de l'audience, on ne pourra pas procéder. Il faut songer soigneusement à ce qui est nécessaire pour atteindre ces objectifs, avec un délai d'exécution suffisant avant la tenue de l'audience pour mettre en place les mesures appropriées.

Il n'est pas possible de faire la représentation complète de toute la littérature qui existe sur les audiences virtuelles dans ce bref article. [Certaines sources sont fournies dans les notes en fin de texte.<sup>2</sup>]

Cependant, le lecteur trouvera rapidement dans ses recherches sur les audiences virtuelles des sujets et des préoccupations récurrents, incluant :

- le fondement législatif ou consensuel sur lequel un processus virtuel peut être entrepris;
- les exigences technologiques permettant la tenue d'audiences virtuelles;
- les enjeux touchant la protection de la vie privée et la cybersécurité;
- les processus et les dispositions qui rendront l'audience virtuelle réalisable, même si elle n'est pas nécessairement pratique; et
- l'applicabilité d'une décision résultant d'une audience virtuelle.

Chose surprenante, certains des protocoles publiés sont très brefs, essentiellement des listes à puces de considérations dénuées des détails sous-jacents. En revanche, certains documents d'orientation font des douzaines de pages et contiennent des listes de contrôle détaillées couvrant les protocoles de procédures, les exigences technologiques, les caractéristiques des plateformes d'audience virtuelle disponibles et les avantages de plateformes concurrentielles de gestion des documents, etc.<sup>3</sup> Une application particulièrement utile pour les utilisateurs de la plateforme ZOOM fournit une liste de contrôle des réglages.<sup>4</sup>

### Une audience virtuelle est-elle nécessaire ?

Avant l'apparition de la COVID-19, la préparation et la participation à tout type d'audience en personne étaient coûteuses en argent, en temps et en logistique. La complexité des processus d'audience est alourdie par la nature inévitablement contradictoire du règlement des différends. Tout cela demeure dans l'environnement de la COVID-19, mais c'est également ralenti par les étapes additionnelles d'administration, de planification, de pratique, d'exigences technologiques et par les questions relatives à la protection de la vie privée et à la confidentialité.

Le volume d'apprentissage et de préparation préalables requis pour tenir de bonnes audiences virtuelles est impressionnant. La seule sélection parmi les nombreuses plateformes d'audience et de gestion des documents disponibles est un exercice intimidant. Les participants devront investir beaucoup de temps pour apprendre comment utiliser les plates-formes ou avoir les ressources financières pour s'offrir du personnel qui peut s'occuper des aspects technologiques pour eux.

Ces étapes additionnelles ont un prix, en temps et en ressources. Cela devrait inciter les parties et les décideurs à se demander si une audience est vraiment nécessaire et, le cas échéant, quels mécanismes et outils peuvent être utilisés pour réduire l'envergure de l'audience.

La première étape critique pour les parties consiste à déterminer clairement et précisément quels sont les enjeux des différends afin que l'on puisse bien dégager ce qui rend une audience virtuelle nécessaire et comment les autres aspects peuvent être présentés le plus efficacement. Si les parties n'ont pas établi de façon proactive ce qui fait l'objet du différend à travers les plaidoiries, les énoncés des questions en litige ou d'autres processus, il serait utile au décideur de guider le processus à cet égard dans les discussions précédant l'audience. Pour chaque enjeu identifié, les parties devraient déterminer quelles preuves sont pertinentes et matérielles aux enjeux et la façon dont on peut soumettre ces preuves au tribunal d'arbitrage.

C'est peut-être que les faits d'une cause particulière ne sont pas contredits, ce qui mène à la possibilité qu'un exposé convenu des faits puisse servir de fondement probatoire auquel la loi ou les principes directeurs doivent s'appliquer. Dans de tels cas, le besoin d'entendre la déposition orale des témoins est éliminé ou, du moins, réduit. Il peut être possible de s'appuyer sur une compilation convenue de documents, en acceptant que ceux-ci contiennent la vérité concernant les sujets abordés. Les cahiers conjoints de preuve documentaire et la jurisprudence applicable ont toujours promu l'efficacité des audiences en personne et continueront de le faire dans les audiences virtuelles. Même si seulement quelques questions peuvent être traitées de

façon sommaire ou de quelque façon sans entendre un témoin, le processus de règlement du différend se déroulera plus rapidement et sera moins onéreux.

Il est à noter que toutes ces suggestions pour expédier une audience virtuelle dépendent de la volonté des parties de coopérer l'une avec l'autre, alors que maintenir un niveau de cordialité et de civilité peut être souvent difficile dans un environnement contradictoire. Néanmoins, il sera dans les meilleurs intérêts des parties de s'efforcer de le faire.

### Conclusion

Comme pour toute chose nouvelle, il y aura beaucoup d'erreurs et d'échecs associés aux audiences virtuelles. On espère qu'à mesure que la pratique évoluera, le processus deviendra plus simple, mais, entre-temps, il faudra faire d'importants préparatifs. Bonne chance dans votre nouvelle aventure.

### Notes

- <sup>1</sup> Voir, par exemple : Africa Arbitration Academy – *Protocol on Virtual Hearings In Africa* – Avril 2020, Annexe V – Witness Oath, page 14
- <sup>2</sup> Africa Arbitration Academy – *Protocol on Virtual Hearings in Africa* – April 2020; International Court of Arbitration – *ICC Guidance Note on Possible Measures Aimed at Mitigating the Effects of the COVID-19 Pandemic* – 9 avril 2020; American Arbitration Association/International Centre for Dispute Resolution: *Virtual Hearing Guide for Arbitrators and Parties*; L'Association du Barreau canadien – Division de la Colombie Britannique – *Pratiques exemplaires pour les audiences virtuelles* – 2020; The Chartered Institute of Arbitrators – *Guidance Note on Remote Dispute Resolution Proceedings* – 2020; The Seoul Protocol on Video Conferencing in International Arbitration
- <sup>3</sup> Voir, par exemple : Groupe de travail sur les audiences électroniques, une collaboration de La Société des plaideurs, l'Association du Barreau de l'Ontario, la Fédération des Associations du Barreau de l'Ontario et l'Ontario Trial Lawyers Association – *Pratiques exemplaires pour les audiences tenues à distance* – 13 mai 2020
- <sup>4</sup> American Arbitration Association/International Centre for Dispute Resolution: *Virtual Hearing Guide for Arbitrators and Parties* – Appendix A – AAA-ICDR Suggested Zoom Default Settings for Virtual Hearings

*Cet article est fourni dans le but de générer la discussion et de sensibiliser les praticiens à certains défis présentés dans la loi. 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.* ❑



# Minister Hussen on the Government of Canada Housing Strategy

**R**esponse to the Appraisal Institute of Canada – by the Honourable Ahmed Hussen, Minister of Families, Children and Social Development and Minister responsible for the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)

“Every Canadian deserves a safe and affordable place to call home. Our government recognizes that the COVID-19 pandemic has not only highlighted housing challenges across the country, but has exacerbated them. That is why we introduced the Rapid Housing Initiative (RHI) to help address urgent housing needs of vulnerable Canadians by rapidly creating new affordable housing. The RHI is the newest initiative of the National Housing Strategy (NHS). This \$1 billion initiative will cover the construction of modular housing, as well as the acquisition of land, and the conversion of existing buildings to affordable housing. It is expected to enable the rapid creation of up to 3,000 new affordable housing units across the country and will help stimulate the economy.

We are also putting in place measures to support existing housing programs such as the National Housing Strategy (NHS), our ambitious 10-year, \$70 billion plan that will create 125,000 new housing units and lift 530,000 families out of housing need, as well as repair and renew more than 300,000 housing units and eliminate chronic homelessness.

As Canadians have done their part to contain the spread of COVID-19, it has become even more evident that a home is a sanctuary – a place of safety and refuge. Our Government has taken immediate action by introducing Canada’s COVID-19 Economic Response Plan, and has been providing income support measures as well as rent subsidies to help Canadians pay their rent and put food on the table.

We are also investing \$2 billion in the Canada Housing Benefit across the country, which will be cost-matched by provinces and territories for a total \$4-billion investment over eight years. The program will provide direct affordability support to Canadians who are in housing need.

With the second wave of this pandemic underway, we need more affordable housing – and we need it now. That is why federal funding provided under the Rapid Housing Initiative will focus on creating housing for Canadians who are in severe housing need: this includes women, Indigenous peoples, Black Canadians, seniors, youth, and those who are experiencing homelessness or at risk of homelessness.

This work will stimulate local economies – creating well-paying middle-class jobs when they are needed most.

However, a stable supply of housing is critical to ensure that more Canadians have access to housing that meets their needs and that they can afford, especially in major centres where vacancy rates are quite low.

That is why another major focus of the NHS is on increasing the supply of housing in Canada, including rental housing. Increased housing supply should help improve access and affordability across the country.

In particular, the National Housing Co-Investment Fund is expected to create up to 60,000 new homes and repair up to 240,000 existing community homes. Notably, the NHS also includes the Rental Construction Financing (RCFI) initiative, which provides low-cost loans to municipalities and housing developers during the earliest and riskiest phase of rental property development.

To help municipalities grow their housing supply, our Government provided \$300 million in funding over five years to launch a Housing Supply Challenge to unlock new solutions for Canadians searching for an affordable place to call home. The Challenge will help address barriers to housing supply and affordability, showcase new ideas and solutions and cultivate collaboration and partnerships.

Our Government is also expanding the First-Time Home Buyer



***Our Government is committed to ensuring that everyone in Canada has access to safe, stable and affordable housing.***

Incentive to enhance eligibility in the higher priced markets of Toronto, Vancouver and Victoria. This will help to make home ownership more affordable for young Canadians who are buying their first home in these cities. The program provides a more generous incentive for new construction, which could help encourage the home construction needed to address some of the housing supply shortages in Canada, particularly in our largest cities.

But, we recognize the additional challenges our country faces in every sector of our economy. Money laundering, terrorist financing, tax evasion and financial crime continue to represent a threat to the safety and security of all Canadians, and harm the integrity and stability of our economy. That is why our Government has made significant investments in new initiatives to strengthen Canada’s Anti-Money Laundering and Anti-Terrorist Financing (AML/ATF) Regime.

To further support Canadians working from home, our government simplified the Home Office Expense Deduction, as it committed to in the Fall Economic Statement (<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/news/2020/12/simplifying-the-process-for-claiming-a-deduction-for-home-office-expenses-for-employees-working-from-home-due-to-covid-19.html>). Employees working from home in 2020 due to COVID-19, with modest expenses, can now claim up to \$400, based on the amount of time working from home, and individuals with higher eligible expenses can continue to claim the deduction under existing rules.

Our Government is committed to ensuring that everyone in Canada has access to safe, stable and affordable housing. We will build strong communities where Canadians can prosper and thrive, now and for the future.”

**Altus Group**

**Realize your potential at Altus Group**

**350+**  
 appraisers | economists | market researchers  
 data scientists | advisors | planners

**Join our Research, valuation and advisory team**  
[altusgroup.com/careers](https://altusgroup.com/careers)

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.



# Propos du ministre Hussen sur la stratégie de logement du gouvernement du Canada

**R**éponse à l'*Institut canadien des évaluateurs – de la part de l'honorable Ahmed Hussen, ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social et ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).*

« Tous les Canadiens méritent un chez-soi sûr et abordable. Notre gouvernement reconnaît que la pandémie de COVID-19 n'a pas seulement révélé les défis du logement qui se posent à travers le pays, elle les a aussi exacerbés. C'est pourquoi nous avons présenté l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) afin d'aider à répondre aux besoins pressants des Canadiens vulnérables en matière de logement, en créant rapidement de nouveaux logements abordables. L'ICRL est la plus récente initiative de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Évaluée à 1 milliard \$, l'initiative couvrira la construction de logements modulaires, l'acquisition de terrains et la conversion de bâtiments existants en logements abordables. On s'attend à ce qu'elle permette la construction rapide de jusqu'à 3000 nouvelles unités de logement abordable d'un bout à l'autre du pays, tout en contribuant à stimuler l'économie.

En outre, nous instaurons des mesures pour appuyer les programmes de logement actuels, comme la Stratégie nationale sur le logement (SNL), notre ambitieux plan de 70 milliards \$ sur 10 ans qui créera 125 000 nouvelles unités de logement et qui comblera le besoin de logement pour 530 000 familles, en plus de réparer et rénover plus de 300 000 unités de logement et d'éliminer l'itinérance chronique.

Alors que les Canadiens ont fait leur part pour limiter la propagation de la COVID-19, il est devenu encore plus évident qu'un foyer est un sanctuaire – un endroit sûr, un refuge. Notre gouvernement a posé un geste immédiat, en introduisant le Plan d'intervention économique du Canada pour répondre à la

COVID-19, et il a fourni des mesures de soutien du revenu ainsi que des suppléments au loyer pour aider les Canadiens à payer leur loyer et leur nourriture.

Nous investissons également 2 milliards \$ dans l'Allocation canadienne pour le logement à l'échelle du pays, alors que les provinces et les territoires fourniront la même somme, pour un investissement total de 4 milliards \$ sur huit ans. Le programme fournira une aide directe aux Canadiens qui ont besoin d'un logement abordable.

Avec la deuxième vague de cette pandémie qui fait rage, nous avons besoin de plus de logements abordables – et nous en avons besoin maintenant. C'est pourquoi le financement fédéral fourni dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements ciblera particulièrement la création de logements pour les Canadiens qui en ont désespérément besoin, incluant les femmes, les Autochtones, les Canadiens de race noire, les personnes âgées, les jeunes, de même que les personnes en situation d'itinérance ou qui risquent de devenir itinérantes.

Ces initiatives stimuleront les économies locales, en créant des emplois bien payés de la classe moyenne lorsqu'on a le plus besoin.

Par ailleurs, une offre stable de logements est critique pour assurer que plus de Canadiens aient accès à des logements qui répondent à leurs besoins et qu'ils peuvent se payer, surtout dans les grands centres urbains où les taux d'inoccupation sont très faibles.

C'est la raison pour laquelle un autre objectif majeur de la SNL consiste à augmenter l'offre de logements au Canada, y compris les logements locatifs. L'offre plus généreuse de logements devrait aider à améliorer l'accès et l'abordabilité dans toutes les régions du pays.



## Notre gouvernement a résolu d'assurer que tous et toutes au Canada aient accès à un logement sûr, stable et abordable.

En particulier, le Fonds de co-investissement pour le logement devrait permettre de construire jusqu'à 60 000 nouvelles maisons et réparer jusqu'à 240 000 foyers communautaires existants. Notamment, la SNL inclut également l'initiative de Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL), qui fournit des prêts économiques aux municipalités et aux promoteurs de logements durant la phase initiale – la plus risquée – du développement de biens locatifs.

Pour aider les municipalités à augmenter leurs parcs de logements, notre gouvernement a prévu un financement de 300 millions \$, sur cinq ans, pour lancer un Défi d'offre de logement afin d'apporter de nouvelles solutions aux Canadiens cherchant un endroit abordable qu'ils pourront appeler leur chez-eux. Le défi contribuera à éliminer les barrières à l'offre et à l'abordabilité des logements, à mettre en vitrine de nouvelles idées et solutions et à cultiver les collaborations ainsi que les partenariats.

Notre gouvernement étend de plus l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, pour améliorer l'admissibilité aux marchés plus chers de Toronto, Vancouver et Victoria. Cela facilitera l'accession à la propriété pour les jeunes Canadiens qui achètent leur première maison dans ces villes. Le programme fournit un incitatif plus généreux pour les nouvelles constructions, ce qui pourrait encourager la construction des maisons nécessaires pour combler certaines pénuries dans l'offre de logements au Canada, en particulier dans nos plus grandes villes.

Mais, nous savons que notre pays fait face à d'autres défis dans tous les secteurs économiques. Le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme, l'évasion fiscale et les crimes financiers continuent de poser une menace à la sûreté et à la sécurité de tous les Canadiens, alors qu'ils nuisent à l'intégrité et à la stabilité de notre économie. C'est pourquoi notre gouvernement a fait d'importants investissements dans de nouvelles initiatives visant à consolider le Régime canadien de lutte contre le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes (RPC/FAT).

Pour appuyer davantage les Canadiens qui travaillent de la maison, notre gouvernement a simplifié la Déduction pour frais de bureau à domicile, comme il s'y était engagé dans son Énoncé économique de l'automne (<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/nouvelles/2020/12/simplification-du-processus-de-demande-de-la-deduction-pour-frais-de-bureau-a-domicile-pour-les-employes-travaillant-de-la-maison-en-raison-de-la-c.html>). Les employés travaillant de la maison en 2020 en raison de la COVID-19, avec des dépenses modestes, peuvent maintenant réclamer jusqu'à 400 \$, selon les heures travaillées à la maison, et les personnes dont les dépenses admissibles sont plus élevées peuvent continuer à réclamer la déduction habituelle.

Notre gouvernement a résolu d'assurer que tous et toutes au Canada aient accès à un logement sûr, stable et abordable. Nous bâtissons de solides communautés où les Canadiens peuvent prospérer et s'épanouir, maintenant et dans les années à venir. »

**Interactive Edition**  
available online

**Édition interactive**  
Maintenant disponible

Mobile, iPad, iPhone versions included!

Versions pour les appareils mobiles, iPad et iPhone incluses.

Visit [www.aicanada.ca](http://www.aicanada.ca) | En savoir plus [www.aicanada.ca/fr](http://www.aicanada.ca/fr)



## ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION BY SHARING YOUR KNOWLEDGE, EXPERTISE AND EXPERIENCE

## MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR EN PARTAGEANT CONNAISSANCES, EXPERTISE ET EXPÉRIENCE



We are looking for topical, timely and informative articles provided by appraisers who are willing to share their knowledge and expertise 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 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.*



## Former Appraisal Institute President passes away

The AIC was saddened at the recent and sudden passing of 2016 Appraisal Institute (US) President Scott Robinson MAI, SRA, AI-GRS, AI-RRS. Scott valued and nurtured the AI/AIC relationship and was a friend to anyone who had an opportunity to work with and know him. AIC's thoughts are with his wife Kim, his children Molly and Miles, and the entire Robinson family.

## Décès de l'ancien président de l'Institut

C'est avec tristesse que l'ICE a appris le décès récent et soudain du président de l'Institut canadien des évaluateurs (É.-U.) en 2016, Scott Robinson MAI, SRA, AI-GRS, AI-RRS. Scott valorisait et encourageait la relation entre l'AI et l'ICE et se voulait l'ami de quiconque avait l'occasion de le connaître et de travailler avec lui. Nos plus sincères condoléances à son épouse Kim, ses enfants Molly et Miles, et à toute la famille Robinson. ▀



### Appraise more than farmland

Expand your expertise and appraise some of Canada's most progressive agricultural, commercial and industrial assets. Send your resumé to [hugues.laverdure@fcc-fac.ca](mailto:hugues.laverdure@fcc-fac.ca) and quote Valuation Candidates in the subject line.

### Vous évalueriez plus que des terres agricoles

Élargissez votre champ de compétences et évaluez des biens agricoles, commerciaux et industriels parmi les plus évolués au Canada. Faites parvenir votre curriculum vitae par courriel à [hugues.laverdure@fac-fcc.ca](mailto:hugues.laverdure@fac-fcc.ca) en indiquant Candidats pour l'Évaluation dans la ligne objet.



Scott Robinson (Left) with AIC Past Presidents Dan Brewer, AACI, P.App, Fellow (Centre) and Rick Colbourne, AACI, P.App (Right).

Scott Robinson (Gauche) avec les anciens présidents de l'ICE Dan Brewer, AACI, P.App, Fellow (Centre) et Rick Colbourne, AACI, P.App, Fellow (Droit).

# Important dates

## CPD Cycle 2020-21

You are currently in the 2020-2021 CPD cycle.

**CPD deadline:** You must complete your 24 CPD credits by **December 31, 2021**, which includes the PPS.

**PPS deadline:** The deadline for the English PPS is **June 30, 2021** (through UBC: [www.sauder.ubc.ca/programs/real-estate/credit-programs/appraisal-institute-of-canada-professional-practice-seminar](http://www.sauder.ubc.ca/programs/real-estate/credit-programs/appraisal-institute-of-canada-professional-practice-seminar))

**PPS in French (SPP) deadline:** Those members who prefer to complete the PPS in French (SPP) have a deadline of **September 30, 2021** (ULaval) (since the 2020 SPP launched on October 1, 2020). (through uLaval: [www4.fsa.ulaval.ca/nouvelles/institut-canadien-evaluateurs-lancement-seminaire-pratique-professionnelle-francais-fsa-ulaval](http://www4.fsa.ulaval.ca/nouvelles/institut-canadien-evaluateurs-lancement-seminaire-pratique-professionnelle-francais-fsa-ulaval)) - The PPS/SPP earns 7 CPD credits.

**Co-signing deadline:** Deadline date for ALL designated members who co-sign for candidates to complete the co-signing course through UBC – **Effective Co-signing: Guiding and Overseeing Candidates** by July 1, 2021

**For Candidate members ONLY (except 1<sup>st</sup> year candidates):**  
**One of your courses must be a university level course (12 credits).**

### Other important dates

- May 31 - June 3: AIC Virtual Conference
- June 11: AIC Annual General Meeting (AGM)
- September 30: Membership Dues

# Dates importantes

## Le cycle de PPC 2020-21 :

Vous êtes actuellement dans le cycle de PPC 2020-2021.

**Date limite de la PPC :** Vous devez terminer vos 24 crédits PPC d'ici le **31 décembre 2021**, incluant le SPP.

**Date limite de la SPP :** La date limite pour ceux qui souhaitent suivre le SPP en anglais est le **30 juin 2021** (UBC : [www.sauder.ubc.ca/programs/real-estate/credit-programs/appraisal-institute-of-canada-professional-practice-seminar](http://www.sauder.ubc.ca/programs/real-estate/credit-programs/appraisal-institute-of-canada-professional-practice-seminar))

**SPP en français :** Les membres qui préfèrent le suivre en français (ULaval) ont jusqu'au **30 septembre 2021** (plus tard en raison du lancement récent le 1er octobre 2020). (uLaval : [www4.fsa.ulaval.ca/nouvelles/institut-canadien-evaluateurs-lancement-seminaire-pratique-professionnelle-francais-fsa-ulaval](http://www4.fsa.ulaval.ca/nouvelles/institut-canadien-evaluateurs-lancement-seminaire-pratique-professionnelle-francais-fsa-ulaval)) - Le SPP compte 7 PPC crédits.

**Seulement pour les membres stagiaires (sauf les stagiaires de 1<sup>ère</sup> année) :**

**Un cours universitaire doit faire partie de vos cours (12 crédits).**

### D'autres dates importantes

- 31 mai – 3 juin : Conférence virtuelle de l'ICE
- 11 juin : Assemblée Générale Annuelle (AGA) de l'ICE
- 30 septembre: Cotisations des membres

## In Memoriam / En mémoire

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.*

**Stephen J. Callaghan, CRA, P.App,**  
Cameron, ON

**William V. Falcus, AACI, P.App**  
Vancouver, BC



**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](mailto:paul.morassutti@cbre.com)  
+1 416 495 6235

[www.cbre.ca/vas](http://www.cbre.ca/vas)

**CBRE**

# 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 24, 2020 to February 10, 2021:

*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 24 octobre, 2020 au 10 février, 2021 :*

## AACI, P.App

Accredited Appraiser Canadian Institute

### Alberta

De Dai  
Jiabai Li  
Kira Penner  
Ed Trahan

### British Columbia / Colombie-Britannique

Michael Binning  
Robert Bishop  
Ali Burton  
Gordon Chan  
Carl Demers  
Abhishek Mangain  
Nicholas Tan

### Manitoba

Cody Krentz  
Michael Robinson

### Ontario

Jacob Boulton  
Alexander Cameron  
Melissa Fischer  
Mike Graber  
Andrew Grace  
Jinxu Guo  
Josie Leaman  
Jacob MacDonald  
David Maddiss  
Ali Mahfoud  
Alex Manefski  
Mandeep Mann  
Graham Morrison  
Chris Rennie  
Aaron Snoek  
Jovy Yung

## CRA, P.App

Canadian Residential Appraiser

### Alberta

Yu Meng Gong  
Jocelyn Lee

### New Brunswick

Michael Mason

### Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

John Bedard  
Wendell Sampson

### Ontario

Matthew Cloutier  
Franco Di Filippo  
Marc Fouasse  
Christopher Hampel  
Megan Hopper  
Brian Howley  
Emily McMillin  
Carey Nickels  
Dipak Patel  
Christian Rachpaul  
Gagandeep Singh  
Gabriel Thavaratnam  
Vandana Tushir  
Rachel Wong

## Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period October 24, 2020 to February 10, 2021:

*L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 24 octobre, 2020 au 10 février, 2021 :*

### Alberta

Vincent Aihie  
James Archer  
Daniel Graziano  
Eric Kohucik  
Sang Yun Lee  
Garrett Leibel  
Andrea McKen  
Thomas Melbourne  
Barbara Silsbe  
Vanessa Turner  
David Zhao

### British Columbia / Colombie-Britannique

Andrew Baldwin  
Gavin Crandall  
Jacob Frater  
Celia Hoang  
Yoochul (Simon) Kim  
Christopher Lynch  
Gustavo Medina  
Charles Odoom  
Adam Wolovitz

### International

Ali Fakhri

### Manitoba

Peter Fast  
Lorraine Gomez  
Benji Rothman

### New Brunswick

Marc-André Roy

### Newfoundland

Jacob Ronayne-Gosse

### Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Cheryl Fougere  
Hazen Fry  
Alex Ingram  
Angela Murphy  
Mark Sweeney  
Michael Tubrett

### Ontario

Alireza Abdollahi  
Joshua Bamberger  
Michelle Byrne  
Yong Le Chen  
Seungyeob (Blake) Chu  
Jessica Dennison  
Cynthia Esp  
Nathaniel Evans  
Owen Finn  
Fang Guo  
Brian Haase  
Tingting Han  
Michael Kelly  
Sora Kim  
Ka Eun (Adriana) Kim  
Susan Korol

### Charlie Kridiotis

Sarah Kuczynski  
Kenneth Liu  
Daniel Luca  
Rishi Madani  
Dawn Martinson-McKendry  
Edit Maté  
Michael McIlroy  
Mehran Meschian  
Tejaskumar Patel  
Bhavesh Patel  
Erica Patten  
Brittany Polzl  
Ross Powell  
Mohammad Rashed  
Ryan Sager  
Shivam Saragara  
Siddharth Sharma  
Bertan Tanacar  
Michael Taylor  
Michael Temianko  
John Turedi  
Nick Vettorazzo  
Kejia Yu  
Ge Zhou

### Quebec / Québec

Sarah Lavoie

### Saskatchewan

Amanda Conley  
Gurjot Sandhu

## 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

Jonathan Adam  
Johann Coetzee  
Meenu Nath  
Megan Williams

### British Columbia / Colombie-Britannique

Jonathan Adam  
Johann Coetzee  
Meenu Nath  
Megan Williams

### Manitoba

Derek Becker  
Tanya Pomanski  
Jeremy Sharpe

### Ontario

Luke Butler  
Michael Craig  
Simeon DeVries  
Quinn Dudley  
Mohammad Iztal Haider  
Ivan Hansen  
Nicholas Henry

### Evan Hunnissett

Yoobin Hur  
Kimberly Knobel  
Janice Yuen Ching Low  
Mariana Paloscia  
Ashilkumar Patel  
Ling Zheng

### Quebec / Québec

Simon Dauphinais  
Romain Davis

# 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

## Recently updated courses:

- ⇒ CPD 101, Business Enterprise Valuation
- ⇒ CPD 103, Agricultural Valuation
- ⇒ CPD 104, Hotel Valuation
- ⇒ CPD 108, Seniors Housing

**To find out more, visit:**  
**[realestate.ubc.ca/CPD](https://realestate.ubc.ca/CPD)**

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: [cpd@realestate.sauder.ubc.ca](mailto:cpd@realestate.sauder.ubc.ca)



# Proud professional liability insurance partner of the Appraisal Institute of Canada

Learn more at  
[www.trisura.com](http://www.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.