



A PERSONAL PHILOSOPHY GEARED FOR SUCCESS



Josiane Leduc, A.C.I., P.App., currently works in the special credit department of Farm Credit Canada (FCC). She recently earned her A.C.I. designation and is determined to continue learning and gaining experience that will enhance her ability to help people in a meaningful way. In this interview, Josiane shares her background and personal philosophy that leaves little doubt of the success in store for her future.

**“POSSIBILITIES ARE
ENDLESS WHEN WE START
SEEING CHALLENGES AS
OPPORTUNITIES TO LEARN,
GROW AND DO OR SEE
THINGS DIFFERENTLY.”**

What are your appraisal-related responsibilities in your current position?

JL: Over the last six years in FCC's appraisal department, I have been able to gain expertise in a wide variety of agricultural and commercial properties. I have been fortunate to be located in our St-Hyacinthe office, which is located 30 minutes south of Montreal and is one of FCC's largest agricultural centres across Canada. With a concentration of more than 1,400 farms, the region has also developed a very prosperous food processing industry.

The agricultural properties appraised ranged from dairy, beef and hog operations, to wineries, greenhouses and hobby farms. The commercial properties, meanwhile, ranged from feed mills to food transformation facilities and warehouses, to name a few. More typical properties like residential and small commercial buildings, as well as specialized equipment, were also part of my work. The experience gained on these projects allowed me to witness first hand the uniqueness of properties and equipment, the different ways buyers think, and the distinct sets of rules, bylaws and zoning regulations that come into play.

The challenges are numerous because of the dissimilarities of properties, especially in rural areas. Since it is important to rely on comparable sales when determining value, I am fortunate

that FCC's appraisal department maintains an internal database of relevant sales across the country. It is invaluable information that allows us to more accurately determine values and benefit our customers.

More recently, the experience I gained working on such diversified projects allowed me to obtain a position in FCC's special credit department. The new challenges involve dealing with a variety of difficult business situations and negotiating with customers whose businesses need to undergo a transition before being profitable again.

Right now, I am working to better understand the profitability of different business operations linked to their buildings or processing facilities. The properties I study in the special credit department almost always demonstrate one or more forms of deficiency. Many times, analyzing properties and businesses through highest and best use helps to determine where the problems exist.

When it is feasible, my goal is to bring value and collaborate in restructuring and/or looking at new opportunities for distressed properties. In this capacity, I not only use my appraisal knowledge to analyze the strengths and weaknesses of properties, but I am now part of the decision-making process when a business is looking to sell or restructure. It is a very dynamic, consultative part of the process that is both challenging and rewarding.



A degree in agriculture and working for FCC in St-Hyacinthe, Quebec is a unique way to get into real estate appraisal. How did your career path unfold in this way?

JL: My father was a banker whose main interest outside work was in gardening, plants and nature. As well, growing up in Abitibi, a northern region of Quebec, my grandfather had a farm that further stimulated my passion to learn everything I could about nature.

Then, while attending primary school, a visit from nuns working with a charitable organization in Mexico inspired in me an interest in helping others and in discovering the diversity of people and their cultures. From that point on, I spent time studying Russian, Spanish, Arabic and Japanese in order to prepare for the trips I was certain I would take. Eventually, at a young age, I determined that becoming an agronomist would allow me to pursue my interests in traveling, while also learning and helping people. I spent countless days planning ideal farm systems and researching food-growing technologies that would help resolve hunger worldwide.

For three years, I studied agriculture at a technical college and subsequently worked for the Canadian International Development Agency (CIDA) in the Dominican Republic, organized the start-up of a community garden in a poor neighborhood of Montreal, studied advanced farming systems in Japan, and worked as a counselor for milk cooperatives in San Salvador.

I came to realize that being knowledgeable about agricultural production was not enough to improve people's lives and the communities in which they lived. I also needed to learn about marketing, management, accounting and finance. After graduating with a degree in agricultural economics at McGill University, I put my skills into practice by working for a farmers' union as a managerial adviser, where I was responsible for helping business owners with their decision-making processes.

In 2005, while wanting to enhance my understanding of financial matters, I discovered that FCC had a corporate mission very similar to my own: advancing the business of agriculture. Determined to work for an organization committed to helping producers and business operators succeed in a complex agriculture industry, I was fortunate to obtain an account manager position with FCC that enabled me to gain extensive knowledge in finance while getting involved with clients in analyzing investing opportunities. Advising clients about acquiring properties made me curious about understanding business values, building utilities and what is required to recognize efficient operations and installations. Convinced to gain that added knowledge, I started in the valuation department in 2008.

The work was so interesting that I decided to begin working toward my AACI designation. I began taking appraisal courses through AIC and finally achieved my designation in March of this year. It has been quite a journey, but I love what I am doing and I am looking forward to everything that the future might bring my way.

How did you find the designation process in terms of time, workload, value, challenges, etc.?

JL: Personally, I found the overall process extremely demanding. Working full-time and being a mother of three young kids made time management and finding the right balance the biggest challenge, by far. The courses were also difficult and seemed to get increasingly so as the process advanced. But, as difficult as the courses were, they were well designed and definitely prepared me for the realities to be faced in the world of property valuation. There were also pros and cons to the distance learning aspect of the process. Being able to fit study time into my schedule was certainly convenient, however, I found the distance learning to be somewhat of a lonely path. Fortunately, I had a number of people who willingly shared their time and knowledge to help me along the way.

Who were these mentors and what impact did they have on reaching your goals?

JL: Charles Dubé, Hugues Laverdure, Lyne Michaud, Eric Lemaire, Julie



"GETTING TO MEET PEOPLE AT THE AIC CONFERENCE ALLOWED ME TO FEEL CONNECTED TO THE APPRAISAL WORLD."



“THE INVOLVEMENT OF THESE MENTORS IN MY CAREER DEVELOPMENT IS ONE OF THE GREATEST EXPERIENCES OF MY LIFE AND ONE FOR WHICH I WILL ALWAYS BE GRATEFUL.”

Routhier and Olivier Biron are the individuals who helped me immensely along the way. Charles is an AACI, while the others hold *évaluateurs agréés* designations with l'Ordre des *évaluateurs agréés* du Québec (OEAQ).

These people spent countless hours over the last six years teaching me theory and techniques, correcting my work, and generously sharing their thoughts, ideas and principles. Teamwork was our motto and I was very lucky to be part of that. The involvement of these mentors in my career development is one of the greatest experiences of my life and one for which I will always be grateful. Every Candidate should seek out this kind of support.

I also have to point out the debt I owe to my husband and parents, who took care of the children on countless weekends. They definitely played a big part in reaching my goal and they totally share in my success.

What are your career aspirations beyond your current position?

JL: I love what I am doing and my goal is to continue learning so that I can bring even more value to business owners in the long run. However, I do not believe in looking too far down the road. I accepted a 12-month contract with FCC in order to get this particular position. That brings with it a degree of uncertainty, but also opportunity. I see it as a way to continue learning and preparing myself for whatever the future will bring. It is an exciting time.

Do you see any barriers or roadblocks to your career path?

JL: For me, barriers exist only if my mind allows them to exist by nurturing negative perceptions about people, things or events.

In reality, more than ever, possibilities are endless when we start seeing challenges as opportunities to learn, grow and do or see things differently. Like everybody else, I often get stuck by the everyday challenges I face, but I like to remind myself that the grass looks greener everywhere else only because I am not there. I am totally open minded to what life will bring into my life.

What motivates you to succeed?

JL: For me, success is not a goal or a destination, but rather a path. If the path is meaningful to me, I am successful every day of my life, no matter what happens. What is meaningful to each person is different depending upon one's values and passions.

I am passionate about everything revolving around the agfood industry and life learning experiences in general. I am also passionate about people – learning from them, sharing with them and helping them whenever possible. My personal quote is the same as FCC's: Work with great people, do good things and love what you do. Since my path is my quote, I am confident to always find success on the road, no matter what and who I meet.

With your educational and career demands, how do you spend your personal time?

JL: My personal time is entirely dedicated to my family. I try my best to transmit passion and a taste for learning, which should never be a static process. I try to introduce my family to things that interest me, but I mostly try to follow them in their interests, because that is the key to passion. We learn best when our interests and our emotions are deeply involved in what we are doing.

Within a month of earning your designation, you attended the AIC National Conference. What was that experience like and why do you feel that was important?

JL: It was a wonderful experience that I hope to repeat many times. I mentioned earlier that the distance learning aspect of the designation process can leave you feeling somewhat isolated. Getting to meet people at the AIC Conference and hearing about their jobs, professional challenges and experiences definitely allowed me to feel connected to the appraisal world that is out there.

Do you see yourself being involved as a volunteer in the appraisal profession sometime in the future? If so, why would you feel it is important to do that?

JL: Being involved in the appraisal profession is important, but having three young children made me cautious about adding to the already heavy demands on my time. However, after attending a conference in Quebec as well as the national conference in Halifax, and with technology such as virtual meetings reducing the amount of travelling time required, I can definitely see volunteering my time in the not too distant future. It is all about sharing, connecting and growing as a person. 🌈



UNE PHILOSOPHIE PERSONNELLE AXÉE SUR LE SUCCÈS

Josiane Leduc, AACI, P.App, travaille présentement au département du crédit spécial de Financement agricole Canada (FAC). Récemment, elle a obtenu son titre AACI et a pris l'engagement de continuer à apprendre et à acquérir une expérience qui rehaussera sa capacité d'aider les gens de façon significative. Lors de cette entrevue, Josiane a partagé avec nous ses antécédents et sa philosophie personnelle qui ne laissent planer aucun doute sur le succès qui l'attend.



« LES COURS ÉTAIENT BIEN CONÇUS ET ONT SERVI À ME PRÉPARER À AFFRONTER LES RÉALITÉS DANS LE MONDE DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE. »

« LA CONTRIBUTION DE CES MENTORS À MON PERFECTIONNEMENT DE CARRIÈRE EST L'UNE DES PLUS BELLES EXPÉRIENCES DE MA VIE, UNE EXPÉRIENCE DONT JE SERAI TOUJOURS RECONNAISSANTE. »

Quelles responsabilités votre poste actuel vous donne-t-il en matière d'évaluation?

JL : Au cours des six dernières années de ma carrière au département de l'évaluation de FAC, j'ai été en mesure d'acquérir une expertise d'évaluation d'un large éventail de propriétés agricoles et commerciales. J'ai eu la bonne fortune d'être affectée à notre bureau de St-Hyacinthe, situé à 30 minutes au sud de Montréal et l'un des plus importants centres agricoles de FAC au Canada. Comptant plus de 1 400 exploitations agricoles, cette région a également développé une industrie agroalimentaire très prospère.

Les entreprises agricoles à évaluer dans cette région vont des fermes d'élevage de vaches laitières, de bœuf de boucherie et de porc, aux vignobles et serres, ainsi qu'aux fermes d'agrément. Par ailleurs, les propriétés à évaluer du côté commercial comprennent les provenances, les installations de transformation des aliments et les entrepôts, pour n'en nommer que quelques-unes. Mon travail couvrirait également les biens immobiliers plus courants tels les immeubles résidentiels et petits commerces, ainsi que les équipements spécialisés. L'expérience ainsi acquise sur ces projets m'a permis d'être témoin du caractère unique des propriétés et équipements, des différentes façons



« LES POSSIBILITÉS SONT INFINIES QUAND ON COMMENCE À VOIR LES DÉFIS COMME DES OCCASIONS D'APPRENDRE, DE S'ÉPANOUIR, DE FAIRE ET DE VOIR LES CHOSES DIFFÉREMENT. »

de penser des acheteurs et des ensembles distincts de règles, règlements et dispositions en matière de zonage qui entrent en jeu.

Les défis sont nombreux à cause des différences entre les propriétés, surtout en milieu rural. Étant donné qu'il est important de se fonder sur des ventes comparables pour déterminer la valeur d'un bien, j'ai la chance de pouvoir compter sur le fait que le département de l'évaluation de FAC tient à jour une base de données interne des ventes pertinentes à l'échelle du pays. Ces renseignements inestimables nous permettent de déterminer plus exactement les valeurs et d'en faire bénéficier nos clients.

Plus récemment, l'expérience que j'ai acquise à travailler sur des projets aussi variés m'a permis d'obtenir un poste au département du crédit spécial de FAC. Les nouveaux défis consistent à traiter des situations difficiles en affaires et de négocier avec des clients dont les entreprises doivent passer par une transition avant de redevenir rentable.

Je cherche présentement à mieux comprendre la rentabilité de diverses opérations commerciales en fonction de leurs immeubles et installations de transformation. Les propriétés que j'ai à étudier au département du crédit spécial font presque toujours montre d'une ou de plusieurs lacunes. Une analyse des propriétés et entreprises à la lumière de l'utilisation optimale permet souvent de cerner les problèmes.

Je m'efforce, quand c'est possible, d'ajouter de la valeur et de collaborer à la restructuration et(ou) de faire ressortir de nouvelles possibilités pour des propriétés en détresse. À ce titre, je peux, non seulement m'appuyer sur mes connaissances en évaluation immobilière pour analyser les forces et les faiblesses des propriétés, mais aussi participer à la prise de décision quand une entreprise cherche à vendre ou à se restructurer. C'est une partie très dynamique d'un processus de consultation à la fois exigeante et gratifiante.

Un diplôme en agriculture et un emploi à FAC à St-Hyacinthe, au Québec, est un moyen plutôt inusité d'en arriver à l'évaluation immobilière. Comment votre cheminement de carrière vous a-t-il amenée ici?

JL : Mon père était un banquier dont le principal intérêt, mis à part son travail, était le jardinage, les plantes et la nature. De plus, ayant grandi en Abitibi, dans le nord-ouest québécois, où mon grand-père possédait une ferme, j'ai découvert ma passion d'apprendre tout ce que je pouvais au sujet de la nature.

Ensuite, quand j'étais à l'école primaire, la visite de religieuses qui travaillaient à une œuvre de charité au Mexique a éveillé en moi le désir d'aider les gens et de découvrir la diversité des peuples et de leurs cultures. C'est ce qui m'a amené, par la suite, à étudier le Russe, l'Espagnol, l'Arabe et le Japonais afin de me préparer aux voyages que j'étais certaine de faire un jour. Éventuellement, j'ai décidé, encore très jeune, qu'en devenant agronome, j'aurais la possibilité de poursuivre mes intérêts pour les voyages tout en apprenant à connaître et à aider les gens. J'ai passé un nombre incalculable de journées à planifier les systèmes agricoles idéaux et à rechercher des technologies agroalimentaires qui aideraient à éliminer la faim dans le monde.

Pendant trois ans, j'ai étudié l'agriculture dans un collège technique avant d'aller travailler pour l'Agence canadienne de développement international (ACDI) en République dominicaine, d'organiser l'aménagement d'un jardin communautaire dans un quartier pauvre de Montréal, d'étudier des systèmes agricoles de pointe au Japon et de travailler comme conseillère pour des coopératives laitières à San Salvador.

J'en suis arrivée à constater que, pour améliorer la vie des gens et des collectivités, il ne suffit pas de connaître les meilleures méthodes de production agricole. Je devais aussi apprendre le marketing, la gestion, la comptabilité et les finances. Après avoir obtenu un diplôme en économie agricole à l'Université McGill, j'ai mis mes compétences en pratique en travaillant à titre de conseillère en gestion pour une coopérative agricole où j'avais la responsabilité d'aider les propriétaires d'entreprise dans leur processus de prise de décision.

En 2005, alors que je m'efforçais de mieux comprendre les questions financières, j'ai découvert que FAC avait un énoncé de mission très semblable au mien : faire avancer l'agriculture. Déterminée à travailler pour une organisation cherchant à assurer la réussite des producteurs et exploitants dans une industrie agricole complexe, j'ai eu la chance d'obtenir un poste de gestionnaire de comptes chez FAC. Ce poste m'a permis d'acquérir de vastes connaissances en finances tout en collaborant avec les clients à analyser les opportunités d'investissement. Le fait d'avoir à conseiller les clients sur l'acquisition de propriétés m'a amenée à vouloir mieux comprendre les valeurs commerciales, les services publics et les facteurs permettant de reconnaître les opérations et installations efficaces. Convaincue de l'importance d'élargir mes connaissances sur ce plan, j'ai commencé à travailler au département de l'évaluation en 2008.

Le travail était tellement intéressant que j'ai décidé de commencer à travailler à obtenir mon titre d'AACI. J'ai donc commencé à suivre les cours d'évaluation offerts par l'ICE et j'ai finalement obtenu mon titre en mars de cette année. Ce fut tout un périple, mais j'adore ce que je fais et j'ai hâte de voir ce que l'avenir m'apportera.

Comment avez-vous trouvé le processus d'obtention de votre titre en termes de temps, charge de travail, valeur, défis, etc.?

JL : Personnellement, j'ai trouvé l'ensemble du processus extrêmement exigeant. Le fait de travailler à temps plein et d'être la mère



de trois jeunes enfants a présenté les défis de bien gérer mon temps et de trouver un juste équilibre. Les cours étaient difficiles et semblaient augmenter en difficulté tout au long du processus. Mais s'ils étaient difficiles, les cours étaient également bien conçus et ont servi à me préparer à affronter les réalités dans le monde de l'évaluation immobilière. Il y a aussi le pour et le contre du téléapprentissage. Le fait de pouvoir organiser mes études en fonction de mon horaire était certainement un bon point, mais j'ai trouvé que l'apprentissage à distance était aussi plutôt un cheminement dans la solitude. Heureusement, j'ai pu compter sur l'aide de diverses personnes prêtes à me consacrer du temps en cours de route.

Qui sont ces mentors et comment ont-ils contribué à l'atteinte de vos objectifs?

JL : Charles Dubé, Hugues Laverdure, Lyne Michaud, Éric Lemaire, Julie Routhier et Olivier Biron sont des personnes qui m'ont aidée énormément en cours de route. Charles est un AACI, alors que les autres sont des évaluateurs agréés par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

Ces personnes ont passé de longues heures, au cours des six dernières années, à enseigner la théorie et les techniques, à corriger mes travaux et à partager généreusement leurs pensées, idées et principes. Notre mot d'ordre était le travail en équipe et j'ai été très chanceuse de faire partie de cette équipe. La contribution de ces mentors à mon perfectionnement de carrière est l'une des plus belles expériences de ma vie, une expérience dont je serai toujours reconnaissante. Tous les stagiaires devraient rechercher ce genre d'appui.

Je tiens aussi à mentionner la dette que je dois à mon mari et à mes parents, qui ont pris soin des enfants de nombreuses fins de semaine. Ils m'ont grandement aidée à atteindre mon but et une grande part de mon succès leur revient.

Quelles sont vos aspirations de carrière au-delà de votre poste actuel?

JL : J'aime ce que je fais et mon but est de continuer d'apprendre de manière à pouvoir apporter encore plus de valeurs à long terme aux propriétaires d'entreprises. Cependant, je ne crois pas à la nécessité de regarder trop loin

en avant. J'ai accepté un contrat de 12 mois avec FAC afin d'exercer les fonctions de ce poste. Ça représente un certain degré d'incertitude, mais aussi une opportunité. J'y vois un moyen de continuer d'apprendre et de me préparer à ce que l'avenir me réserve. C'est excitant.

Voyez-vous des barrières ou des obstacles sur votre voie de carrière?

JL : Pour moi, les barrières existent seulement si je leur permets d'exister dans ma pensée en entretenant des perceptions négatives des gens, des choses et des événements. En réalité, plus que jamais, les possibilités sont infinies quand on commence à voir les défis comme des occasions d'apprendre, de s'épanouir, de faire et de voir les choses différemment. Comme tout le monde, je m'embourbe souvent dans les difficultés auxquelles j'ai à faire face tous les jours, mais j'aime me rappeler que le gazon semble plus vert partout autour de moi seulement parce que je ne suis pas là. Je suis entièrement ouverte à ce que la vie me présente.

Qu'est-ce qui vous motive à vouloir réussir?

JL : Pour moi, le succès, ce n'est pas un but ou une destination, mais plutôt un parcours. Si le parcours signifie quelque chose pour moi, je réussis chaque jour de ma vie, peu importe ce qui arrive. Ce que chacun considère important varie d'une personne à l'autre en fonction de nos valeurs et de nos passions.

Je me passionne pour tout ce qui entoure l'industrie agroalimentaire et l'expérience d'apprentissage en général. J'ai aussi une passion pour les gens – apprendre d'eux, partager avec eux et les aider dans la mesure du possible. Ma devise personnelle est la même que celle de FAC : Travaillez avec des gens merveilleux, faites un excellent travail et aimez ce que vous faites. Étant donné que mon cheminement correspond à ma devise, j'ai confiance de toujours trouver le succès sur mon chemin, peu importe ce que je rencontre.

Compte tenu des demandes de vos études et de votre carrière, comment passez-vous vos temps de loisirs?

JL : Je consacre tous mes temps libres à ma famille. Je fais de mon mieux pour leur transmettre ma passion et le goût d'apprendre, ce qui ne devrait jamais être un processus statique. J'essaie d'initier ma famille aux choses qui m'intéressent, mais je cherche davantage à les suivre dans ce qui les intéresse parce que c'est la clé de la passion. Nous apprenons le mieux quand nos intérêts et nos émotions sont profondément engagés dans ce que nous faisons.

Moins d'un mois après avoir obtenu votre titre, vous avez assisté à la Conférence nationale de l'ICE. Quelle fut votre expérience et pourquoi trouvez-vous que c'est important?

JL : Ce fut une magnifique expérience que j'espère répéter plusieurs fois. J'ai mentionné plus tôt que l'obtention d'un titre par téléapprentissage peut vous faire ressentir un certain isolement. De pouvoir rencontrer des gens à la conférence et d'entendre ce qu'ils ont à raconter au sujet de leur travail, de leurs défis professionnels et de leurs expériences m'a permis de me sentir en contact avec le monde de l'évaluation.

Avez-vous l'intention de faire du bénévolat au sein de la profession d'évaluateur à l'avenir? Si oui, pourquoi croyez-vous que c'est important de le faire?

JL : Je crois qu'il est important de travailler au sein de la profession, mais, ayant trois jeunes enfants, j'hésite à ajouter à ma charge de travail déjà très lourde. Cependant, après avoir assisté à une conférence à Québec ainsi qu'à la conférence nationale à Halifax, et grâce à la technologie permettant, par conférences virtuelles, de réduire les temps de déplacement, je vois clairement la possibilité de faire du bénévolat dans un avenir pas très éloigné. Tout est affaire de partage, d'interaction et de croissance personnelle. 