



LEARNING, GROWING AND MEETING CHALLENGES HEAD ON

Selina Enayat, AACI, P.App is a Manager in the Financial Advisory Services Group at Deloitte in Toronto. In this position, she audits and manages real estate portfolios that are valued in excess of \$40 billion annually. She also carries out appraisal assignments, financial due-diligence for merger and acquisition purposes, impairment testings, and leasehold analysis, both nationally and globally.

“REAL ESTATE VALUATION IS THE MOST IMPORTANT ANALYTIC THAT PROVIDES INPUT FOR PROPERTY OWNER DECISION-MAKING.”

How did your interest in real estate and appraising originally come about?

SE: My older sister is in commercial valuations and she introduced me to the field through a summer internship. At different times in subsequent years, I tried alternate career options, from large-scale retail management to being a project controller for a nuclear refurbishment project, but I chose valuation because it offered me a more versatile career and the challenge that I needed.

Real estate valuation is the most important analytic that provides input for property owner decision-making. Every owner needs to make decisions with regards to their assets, whether it is to buy, sell, sub-divide or hold. As a commercial appraiser, I can be involved in all aspects of the asset life cycle for all asset owners and users. This is versatility. My other work experiences were less analytical. The challenges I sought in valuation were the need to convert qualitative aspects of a property to a quantitative value. This was sometimes difficult when the feature was new or had no comparable. A good example of this was the valuation of a medical isotope production facility. There are not too many of those around.

What is your educational background and work experience that led to your current position with Deloitte?

SE: I have a bachelor of Commerce, backed by eight years of experience as an analyst,

senior analyst and consultant working for well-known real estate firms. Three years ago, I joined Deloitte as a Manager in the Financial Advisory Services Group. From the beginning of my career, I took ownership of my own growth and development by seeking out mentors to learn from in order to pave an efficient career path for myself. I am a strong believer that one's competence levels develop through the quality of experience and not necessarily the quantity of years in the field.

What are your career aspirations?

SE: I aspire to be a leader who has strong technical competence and a high level of integrity – a leader who treats people at all levels with great respect and who rewards hard work. I want to be a leader who inspires others and makes a difference on a daily basis through the work that I do. I see many examples of this in the partners at Deloitte and it truly inspires me.

Are there areas of specialization on which you can see yourself focusing?

SE: I have been involved in the valuation of all asset classes, but my passion lies in valuating investment grade assets, such as an office portfolio for a pension fund, for example. I enjoy this area from a work perspective as well as for the type of clients with whom I get to interface. These clients are very sophisticated and it is inspiring to work with them.



What motivates you to succeed?

SE: I was born in Afghanistan, leaving at the age of three due to the war. Canada has been home to me since then and has given me tremendous opportunities through my own hard work and dedication. I feel it is my obligation as a Canadian citizen to be a productive member of society and, hopefully, make a real difference some day.

I am also fortunate to be surrounded by motivated people, from my husband, who is one of the smartest and most motivated people that I have ever met, to my two amazing sisters, Sophia Campbell and Shillah Arianna Enayat, whose superb integrity and drive to continually learn and grow keeps me motivated.

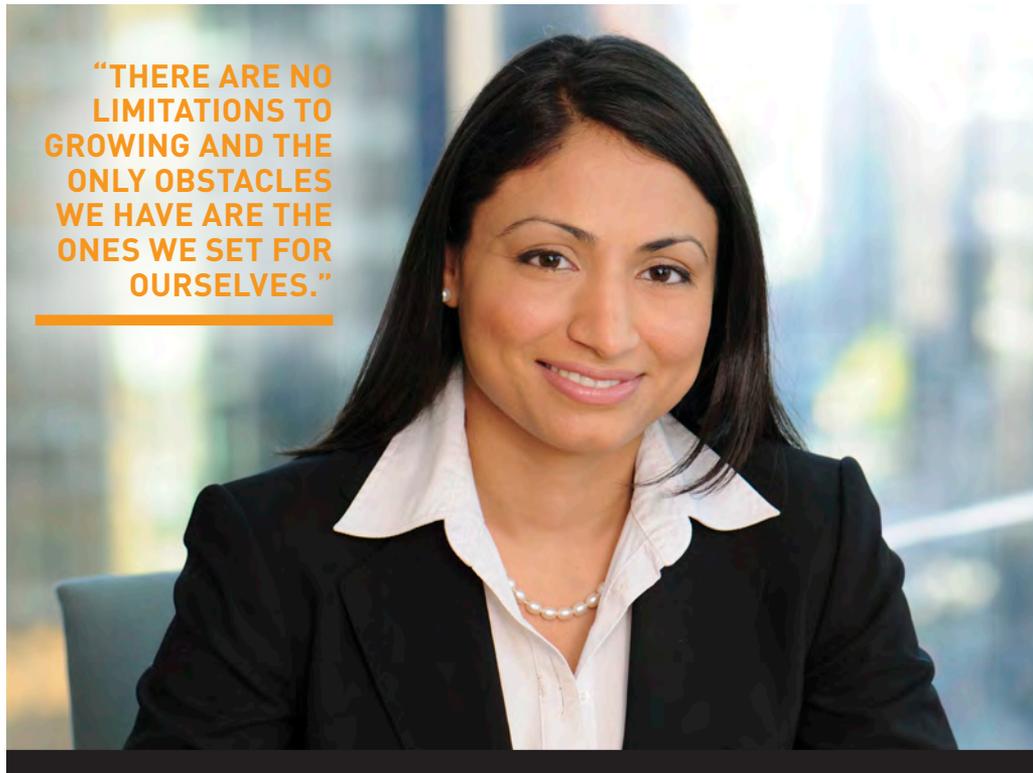
As well, I look for inspirational examples in my daily life. When I see a 60-year old running a triathlon alongside my husband, I find that motivating. When I see my parents in their old age taking courses to acquire a new skill set, I find that inspiring. When I see our 98-year old uncle trading on the stock exchange, I find that motivating. These examples show me that there are no limitations to growing and that the only obstacles we have are the ones we set for ourselves.

When did you achieve your AACI and what are your impressions of the designation program and process?

SE: I obtained my AACI designation in 2011. I could have earned it before then, but I wanted to make sure that I had the appropriate experience prior to obtaining the designation. As for my personal impressions of the program, I felt that the courses definitely allowed me to build on my practical experience in order to refine my understanding of the real estate valuation process. The demo was a good opportunity to have input from the Institute on the combination of my practical and theoretical experiences.

Members of the AIC were certainly helpful and worked hard to evolve the program; however, I found that the program did not properly encompass some of the emerging areas of the profession, such as underwriting, audit and asset

“THERE ARE NO LIMITATIONS TO GROWING AND THE ONLY OBSTACLES WE HAVE ARE THE ONES WE SET FOR OURSELVES.”



management. The final written exam and oral interview was largely focused on non-investment grade properties. If I could make a recommendation, it would be to incorporate these emerging areas into the accreditation process.

Are there specific people who have played a mentoring role or helped you along the way and how has that enhanced your professional development?

SE: I have had many mentors in my life. My sisters, who are both in the commercial valuation field, have always been a source of guidance in my professional development. Other mentors include clients, friends and colleagues in the industry. The type of mentor you need changes as your career grows, so I take it upon myself to seek an appropriate mentor whose advice I can trust and rely upon. I also actively surround myself with people that I respect and consider to be strong personalities from whom I can learn and grow.

Do you attend AIC national conferences? If so, why do you feel it is important to do so?

SE: The AIC national conferences that I attend are an important way for me to stay connected with other professionals and to keep informed about changes in the industry. That has a direct impact on the work that I do, where it is imperative to stay on top of changes in the marketplace. Your market knowledge, technical competence and client relationships are your competitive advantages and you have to constantly keep on top of that. Attending conferences is an excellent part of that process.

What are the biggest challenges you face as your career develops?

SE: Since they represent opportunities, I embrace all challenges that come my way. Career wise, some of the challenges I envision are increasing educational requirements to stay competitive in a highly educated Ontario environment and shifting government policies that increase costs.



2015
now available!

Canadian Cost Estimating Guides

These comprehensive manuals are a **MUST** for estimating replacement costs!

Residential Costing Guide



**BROKERS
ADJUSTERS
UNDERWRITERS!**

ESTIMATE REPLACEMENT COST OF SINGLE FAMILY DWELLINGS

- 1 Storey • 1¼ Storey • Raised Ranch
- 2 story • Tri-Level • 2½ Storey
- 1½ Storey • Garages

DOUGLAS COST GUIDES INC

Agricultural Costing Guide



ESTIMATE REPLACEMENT COST OF AGRICULTURAL USE BUILDINGS

- ✓ Dairy ✓ Poultry ✓ Swine
- ✓ Produce Storage ✓ Horses ✓ Beef
- ✓ Feed Storage ✓ Machinery Storage

DOUGLAS COST GUIDES INC

**ONLINE VERSIONS
AVAILABLE**

PLEASE CALL, FAX or EMAIL
FOR DETAILS

Toll Free: 877-284-0028

Fax: 519-238-6214

www.douglascostguide.com
karldouglas@hay.net

10341 Pinetree Drive, Grand Bend, ON N0M 1T0

www.douglascostguide.com

Regarding the latter, governments always have and always will change their policies, whether federally it is changing interest rates and CMHC limits, or provincially increasing barriers to foreign investment, such as through land transfer taxes, the Ontario Pension Plan or tax increases brought about by increased spending. Ontario's recently elected provincial government made a long list of promises and, in their 2014 budget, have already been implementing spending increases. This will eventually lead to increases in taxes, fees and fines that will affect many of the valuations that we do.

From a personal standpoint, a challenge for me is to support my husband's career development without compromising my own. For the past 10 years, we have worked as a team to help each other develop and that will continue to be the case going forward.

In all respects, challenges can easily be turned into opportunities if you are analytical about them.

You are on the Board of AIC-Ontario. How did that come about and do you plan to continue?

SE: During my AACI interview, Jim Rokeby, the past president of the AIC, asked me to get involved in the organization. I was thrilled to have such a request made of me so early in my career. Years later, the opportunity arose and I seized it. I feel it was important for me to give back to the organization that helped me get to where I am today. Through my involvement with the AIC, I have gained a better understanding of and an increased level of respect for the entire organization. The Board members are extremely talented and dedicated to the organization's success. It is excellent to see first-hand the level of hard work and dedication that goes into constantly evolving the designation through education, training and strong member representation. Getting involved with the Board has required a significant time

“ACQUIRING THE SKILLSETS TO VALUE REAL ESTATE IS AKIN TO DIFFERENT ASPECTS OF MANY SUCCESSFUL CAREER PATHS. THE ANALYTICAL CAPABILITIES DEVELOPED AND THE UNDERSTANDING OF THE PROCESS WILL SET YOU APART FROM OTHERS IN AN INCREASINGLY COMPETITIVE MARKETPLACE.”

commitment, however, it is something that I truly enjoy and will gladly continue to do in various capacities for many years to come.

What advice would you give people who are considering entering the profession?

SE: Initially, entering the profession may seem less rewarding than other career options due to the high educational requirements and the relatively low income from entry-level jobs, but it is an investment definitely worth making in the long term. Acquiring the skillsets to value real estate is akin to different aspects of many successful career paths. The analytical capabilities developed and the understanding of the process will set you apart from others in an increasingly competitive marketplace.

When not working, how do you spend your personal time?

SE: Since I believe that a fit body translates into a fit mind, I spend a significant amount of time working out. I go to the gym, bike, mountain climb and hike. I also keep myself informed about economic and political changes that may affect my industry or my life. On a more leisurely note, I enjoy cooking, painting, watching documentaries, reading books and spending time with friends and family. It is definitely a full life. 🌈



APPRENDRE, S'ÉPANOUIR ET S'ATTAQUER AUX DÉFIS

Selina Enayat, AACI, P.App est une gestionnaire dans le Groupe de conseils financiers chez Deloitte à Toronto. Dans cet emploi, elle vérifie et gère des portefeuilles immobiliers de plus de 40 milliards de dollars annuellement. Elle réalise également à l'échelle nationale et mondiale des travaux d'évaluation, de la diligence raisonnable aux fins de fusions et d'acquisitions, des tests de dépréciation et des analyses de tenure à bail, à l'échelle nationale et mondiale.

« L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE EST L'ANALYTIQUE LA PLUS IMPORTANTE QUI CONTRIBUE AU PROCESSUS DÉCISIONNEL DU PROPRIÉTAIRE PAR RAPPORT À UNE PROPRIÉTÉ. »

Comment est survenu votre intérêt dans l'immobilier et l'évaluation?

SE : Ma sœur aînée travaille dans l'évaluation commerciale et elle m'a fait découvrir le domaine grâce à un stage d'été. À différents moments au cours des années suivantes, j'ai essayé d'autres carrières, de la gestion du commerce de détail à grande échelle à un contrôleur de projet pour un projet de rénovation nucléaire, mais j'ai choisi l'évaluation, car elle m'offrait une carrière plus polyvalente et le défi dont j'ai besoin.

L'évaluation immobilière est l'analytique la plus importante qui contribue au processus décisionnel du propriétaire par rapport à une propriété. Chaque propriétaire doit prendre des décisions en ce qui concerne ses actifs, qu'il s'agit d'acheter, de vendre, de subdiviser ou de conserver. En tant qu'évaluatrice commerciale, je peux être impliquée dans tous les aspects du cycle de vie des actifs pour tous les propriétaires et utilisateurs d'actifs. Voilà la polyvalence. Mes autres expériences de travail étaient moins analytiques. Les défis que je cherchais dans l'évaluation étaient le besoin de convertir les aspects qualitatifs d'une propriété à une valeur quantitative. Ce fut parfois difficile lorsque le bien était neuf ou lorsqu'il n'y avait pas de biens comparables. Par exemple, l'évaluation d'une installation de production d'isotopes médicaux. Ces installations sont peu nombreuses.

Quelle formation et expérience professionnelle a donné lieu à votre poste actuel chez Deloitte?

SE : Je suis titulaire d'un baccalauréat en Commerce, appuyé par huit années d'expérience à titre d'analyste, d'analyste principale et consultante travaillant pour des entreprises immobilières réputées. Il y a trois ans, je me suis joint à Deloitte en tant que gestionnaire du Groupe de conseils financiers. Dès le début de ma carrière, j'ai assumé la responsabilité de ma croissance et de mon développement en cherchant des mentors pour apprendre d'eux afin de veiller à ce que j'aie un cheminement de carrière efficace. Je crois fermement que notre niveau de compétences se développe grâce à la qualité de l'expérience et pas nécessairement la quantité d'années dans le domaine.

Quelles sont vos aspirations professionnelles?

SE : J'aspire à devenir un leader qui possède de fortes compétences techniques et un niveau élevé d'intégrité — un leader qui traite les gens à tous les niveaux avec un grand respect et qui récompense l'ardeur au travail. Je veux être un leader qui inspire les autres et qui fait une différence sur une base quotidienne par mon travail. Je vois de nombreux exemples de ces qualités chez les partenaires de Deloitte et ça m'inspire vraiment.



Est-ce qu'il y a des domaines de spécialisation dans lesquels vous aimeriez vous concentrer?

SE : J'ai été impliqué dans l'évaluation de toutes les classes de biens, mais ma passion se trouve dans les biens de catégorie investissement, comme un portefeuille de bureau pour un fonds de pension, par exemple. J'apprécie ce domaine du point de vue du travail, mais aussi en raison du type de client avec qui j'entretiens des relations. Ce sont des clients très sophistiqués et il est inspirant de travailler avec eux.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

SE : Je suis née en Afghanistan, et je suis partie à l'âge de trois ans à cause de la guerre. Depuis, le Canada est mon chez-moi et grâce à mon travail et mon dévouement acharné, il m'a donné des occasions extraordinaires. Je pense qu'il m'incombe en tant que citoyenne canadienne de devenir un membre productif de la société et, il est à espérer, faire un jour une réelle différence.

J'ai aussi la chance d'être entourée par des gens motivés, de mon mari, qui est l'une des personnes les plus intelligentes et motivées que je n'aie jamais rencontrée, à mes deux sœurs incroyables, Sophia Campbell et Shillah Arianna Enayat, dont leur intégrité et motivation remarquable pour l'apprentissage et la croissance continue de me motiver.

De plus, je cherche des exemples inspirants dans ma vie quotidienne. Je trouve motivant de voir une personne de 60 ans qui court dans un triathlon aux côtés de mon mari. Je trouve inspirant de voir mes parents dans leurs vieux jours suivre des cours pour acquérir de nouvelles compétences. Je trouve motivant de voir un oncle âgé de 98 ans acheter et vendre des actions sur le marché boursier. Ces exemples me démontrent qu'il n'y a aucune limite à la croissance et que les seuls obstacles que nous avons sont ceux que nous créons.



« IL N'Y A AUCUNE LIMITE À LACROISSANCE ET LES SEULS OBSTACLES QUE NOUS AVONS SONT CEUX QUE NOUS ÉTABLISSONS. »

Quand avez-vous obtenu votre AACI et quelles sont vos réflexions sur le programme et le processus d'accréditation?

SE : J'ai obtenu mon titre AACI en 2011. J'aurais pu l'obtenir avant cette date, mais je voulais m'assurer d'avoir l'expérience nécessaire avant d'obtenir le titre. Quant à mes réflexions personnelles sur le programme, je sentais vraiment que les cours m'ont permis de miser sur mon expérience pratique afin de mieux comprendre le processus d'évaluation immobilière. La démonstration a été une bonne occasion de faire appel à l'Institut sur mes expériences pratiques et théoriques.

Les membres de l'ICE étaient très aimables et ont travaillé fort pour faire évoluer le programme; cependant, j'ai trouvé que le programme n'a pas

adéquatement inclus certains domaines émergents de la profession, comme la souscription, la vérification et la gestion de biens. L'examen écrit final et l'entrevue étaient axés principalement sur les propriétés qui ne sont pas de qualité investissement. Si je pouvais faire une recommandation, elle viserait l'intégration de ces nouveaux domaines dans le processus d'accréditation.

Est-ce qu'il y a des personnes en particulier qui ont joué un rôle de mentor ou qui vous ont aidé en cours de route et comment cela a-t-il amélioré votre développement professionnel?

SE : J'ai eu plusieurs mentors dans ma vie. Mes sœurs, qui sont les deux dans le domaine de l'évaluation commerciale, ont toujours été une source d'orientation



dans mon développement professionnel. Les autres mentors comprennent les clients, les amis et les collègues dans l'industrie. Le type de mentor dont on a besoin évolue au fur et à mesure que notre carrière se développe, alors je cherche un mentor compétent en qui j'ai confiance dans ses conseils et sur lequel je peux compter. Je m'entoure de gens que je respecte et que je considère comme des personnalités fortes à partir desquelles je peux apprendre et grandir.

Participez-vous à des conférences nationales de l'ICE? Si oui, pourquoi pensez-vous qu'il est important de le faire?

SE : Les conférences nationales de l'ICE auxquelles je participe sont un moyen important pour moi de rester branchée avec d'autres professionnels et de rester au courant des changements dans l'industrie. Cela a un impact direct sur mon travail, où il est essentiel de demeurer à l'affût des changements du marché. Vos connaissances du marché, compétences techniques et relations avec la clientèle sont vos avantages concurrentiels et vous devez toujours les suivre de près. La participation aux conférences constitue une excellente partie de ce processus.

Quels sont les principaux défis auxquels vous faites face au fur et à mesure que votre carrière évolue?

SE : J'accueille tous les défis qui se mettent sur mon chemin, car elles représentent des possibilités. Professionnellement, quelques-uns des défis que j'envisage sont d'augmenter les exigences scolaires pour demeurer compétitif dans un Ontario hautement qualifié et de changer les politiques gouvernementales qui augmentent les coûts.

À cet égard, les gouvernements modifieront toujours leurs politiques, qu'il s'agisse de modifier les taux d'intérêt et les limites de la SCHL à l'échelon fédéral, ou la multiplication d'obstacles à l'investissement étranger à l'échelon provincial, notamment par le biais de droits de cession immobilière,

« L'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE DES COMPÉTENCES NÉCESSAIRES À L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE EST SEMBLABLE AUX DIFFÉRENTS ASPECTS DE PLUSIEURS CHEMINEMENTS DE CARRIÈRES. LES CAPACITÉS D'ANALYSE QUI SONT DÉVELOPPÉES ET LA COMPRÉHENSION DU PROCESSUS VOUS DISTINGUERONT DES AUTRES DANS UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS CONCURRENTIEL. »

le régime de retraite de l'Ontario ou l'augmentation d'impôts provoquée par l'augmentation de dépenses. Le gouvernement provincial récemment élu de l'Ontario a dressé une longue liste de promesses et, dans leur budget de 2014, a déjà mis en œuvre des augmentations de dépenses. Cela se traduira par une augmentation d'impôts, de taxes et d'amendes qui auront une incidence sur la plupart de nos évaluations.

D'un point de vue personnel, un de mes défis est de soutenir le développement de la carrière de mon mari sans compromettre la mienne. Depuis les 10 dernières années, nous avons travaillé en équipe pour nous développer et ce sera toujours le cas à l'avenir.

À tous les égards, lorsqu'on les analyse, les défis peuvent facilement être transformés en possibilités.

Vous êtes sur le Conseil d'administration de l'ICE-Ontario. Comment est-ce arrivé et comptez-vous continuer?

SE : Lors de mon entrevue AACI, Jim Rokeby, l'ancien président de l'ICE, m'a demandé de m'impliquer dans l'organisation. J'ai été très heureuse qu'on me fasse une telle demande si tôt dans ma carrière. Quelques années plus tard, l'occasion s'est présentée et

je l'ai saisie. Je pense qu'il était important pour moi de redonner à l'organisation qui m'a aidé à arriver là où je suis aujourd'hui. Grâce à mon implication dans l'ICE, j'ai acquis une meilleure compréhension et un meilleur respect pour l'ensemble de l'organisation. Les membres du Conseil sont extrêmement talentueux et sont dévoués à la réussite de l'organisation. Il est excellent de voir l'ardeur au travail et le dévouement nécessaire à l'évolution de la désignation par l'entremise de l'éducation, la formation et la forte représentation de membres. S'engager dans le Conseil a exigé de nombreuses heures, cependant, c'est quelque chose que j'apprécie beaucoup et que je vais continuer à faire avec plaisir à divers titres pendant de nombreuses années.

Quels conseils donneriez-vous à ceux qui songent à entrer dans la profession?

SE : Au départ, l'intégration dans la profession peut sembler moins intéressante que d'autres options de carrière en raison des exigences scolaires élevées et du revenu relativement faible des emplois de niveau d'entrée, mais à long terme, il s'agit d'un investissement qui en vaut vraiment la peine. L'acquisition de l'ensemble des compétences nécessaires à l'évaluation immobilière est semblable aux différents aspects de plusieurs cheminements de carrières. Les capacités d'analyse qui sont développées et la compréhension du processus vous distingueront des autres dans un marché de plus en plus concurrentiel.

Que faites-vous pendant votre temps libre?

SE : Comme je pense qu'un corps en forme se traduit par un esprit sain, je passe beaucoup de temps à m'entraîner. Je vais au centre de conditionnement physique, je fais du vélo, de l'escalade en montagne et de la randonnée. Je me tiens aussi informée sur les changements économiques et politiques qui peuvent me concerner ou mon industrie. Par ailleurs, j'aime cuisiner, peindre, regarder des documentaires, lire des livres et passer du temps avec les amis et la famille. C'est assurément une vie très remplie. 