

Il est maintenant nécessaire de disposer de données plus nombreuses pour procéder. On y ajoutera l'incertitude.

En effet, il s'agit de se projeter dans l'avenir pour déterminer des flux et de fixer un TGR à l'aide de données plus ou moins certaines.

Par ce procédé on entre dans une technique probabiliste.

L'incertitude ne naît pas du fait qu'on l'évoque. Elle existe bel et bien quoiqu'on n'en parle pas généralement.

La valeur vénale d'un bien, la valeur locative, l'évolution de l'index des loyers, le taux des OAT, la prime de risque, l'évolution du beta, la valeur vénale du bien à terme sont autant d'éléments incertains.

Aussi est-il préférable de connaître la loi de propagation des erreurs dans les calculs, plutôt que d'en faire abstraction, surtout si cette abstraction résulte d'une ignorance.

Les données sont les mêmes que celles ayant servi à déterminer le CMPC de 5,01 % ci-dessus.

| Détermination du taux global de rendement, du TRI, de l'Usufruit et de la nue-propriété | | | | | | |
|---|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Années | Flux nets | Capitalisation des flux nets au CMPC | Séquence de flux de l'UST capitalisés | Séquence de flux du NP capitalisés | Séquence de flux UST non capitalisés | Séquence de flux NP non capitalisés |
| 0 | -477 761 | | | | | |
| 1 | 25 000 | 63 245 | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| 2 | 21 813 | 52 552 | 0 | 0 | 21 813 | 0 |
| 3 | 22 174 | 50 874 | 0 | 0 | 22 174 | 0 |
| 4 | 22 540 | 49 249 | 0 | 0 | 22 540 | 0 |
| 5 | 22 913 | 47 676 | 0 | 0 | 22 913 | 0 |
| 6 | 23 291 | 46 153 | 0 | 0 | 23 291 | 0 |
| 7 | 23 676 | 44 679 | 0 | 0 | 23 676 | 0 |
| 8 | 24 067 | 43 252 | 0 | 0 | 24 067 | 0 |
| 9 | 24 465 | 41 871 | 0 | 0 | 24 465 | 0 |
| 10 | 24 869 | 40 534 | 0 | 0 | 24 869 | 0 |
| 11 | 25 280 | 39 239 | 0 | 0 | 25 280 | 0 |
| 12 | 25 698 | 37 986 | 0 | 0 | 25 698 | 0 |
| 13 | 26 123 | 36 773 | 0 | 0 | 26 123 | 0 |
| 14 | 26 555 | 35 598 | 0 | 0 | 26 555 | 0 |
| 15 | 26 994 | 34 462 | 0 | 0 | 26 994 | 0 |
| 16 | 27 440 | 33 361 | 0 | 0 | 27 440 | 0 |
| 17 | 27 893 | 32 295 | 0 | 0 | 27 893 | 0 |
| 18 | 28 354 | 31 264 | 0 | 0 | 28 354 | 0 |
| 19 | 28 823 | 30 266 | 0 | 0 | 28 823 | 0 |
| 20 | 679 299 | 679 299 | 820 629 | 650 000 | 29 299 | 650 000 |
| 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaux | 1 157 267 | 1 470 629 | 820 629 | 650 000 | 507 267 | 650 000 |
| TRI | 6,13 % | | | | VA US | 280 129 |
| | | | | | VA NP | 197 632 |
| | | | | | Total | 477 761 |
| TGR | 5,78 % | | | | VAN US | 266 597 |
| | | | | | VAN NP | 211 165 |
| | | | | | Total | 477 761 |
| CMPC | 5,01 % | | | | | |

Le CMPC est voisin de 5 % et le TGR est de 5,78 % conduisant il est vrai à des valeurs US et NP peu différentes de celles résultant d'un calcul opéré avec le TRI qui compte tenu de sa valeur (6,13 %) peu éloignée de celle du CMPC (en l'espèce) constitue un taux de remplacement acceptable dans ce cas.