

## נתונים לשאלות 1-4

חברת: "מאגדים" בע"מ (להלן: "החברה") שוקלת הקמת מפעל תעשייתי לייצור בטון. בפני המפעל עומדות שלוש חלופות פעולה:

- I להקים את המפעל במרכז הארץ ולא לקבל כל הטבות.
  - II להקים את המפעל באזור פיתוח א' - ואז תוכל החברה לקבל מענק השקעה בסכום של 30% מעלות קווי הייצור שיירכשו/יוקמו, וכמו-כן תוכל ליהנות מפחת מואץ בשיעור של 150% משיעור הפחת הרגיל.
  - III להקים את המפעל באזור ב' - ואז תוכל חלף ההטבות שפורטו בחלופה II לעיל, ליהנות מפטור במס במשך 10 שנים.
- נתונים נוספים:**
1. עלות רכישת/הקמת קווי הייצור הינה 10,000,000 ש"ח. שיעור הפחת השנתי הממוצע לצורכי מס על קווי הייצור הינו 12.5% (לפני הטבות למפעל מאושר).
  2. הפחת לצורכי מס מחושב על עלות ההשקעה בניכוי המענק.
  3. בנוסף לעלות זו נדרשת השקעה בכלי רכב, ציוד וריהוט, אשר אינן זכאיות למענק השקעה ו/או להטבות פחת, בסכום של 1,200,000 ש"ח. שיעור הפחת השנתי הממוצע על נכסים אלו הינו 10%.
  4. ההכנסות הצפויות מהמפעל בשנה הראשונה הינן 6,000,000 ש"ח, וצפוי שהן יגדלו בשיעור שנתי של 10% בכל אחת מארבע השנים הבאות (שנות ההפעלה 2 - 5), ובשיעור שנתי של 5% החל משנת ההפעלה השישית.
  5. ההוצאות התפעוליות (ללא פחת) במקרה של הקמת המפעל במרכז הארץ יהיו בשיעור של 50% מההכנסות. אם המפעל יוקם באזור פיתוח א' - יהיו ההוצאות התפעוליות בכל שנה גבוהות ב- 10% מההוצאות אם יוקם המפעל במרכז הארץ. אם המפעל יוקם באזור פיתוח ב' - יהיו ההוצאות התפעוליות בכל שנה גבוהות ב- 20% מההוצאות אם יוקם המפעל במרכז הארץ.
  6. שיעור המס החל על החברה הינו 20%.
  7. ניתן להניח כי בתום 10 שנות הפעלה השווי השיווי של החברה יהיה זניח.
  8. מחיר ההון המשוקלל של החברה הינו 8% לשנה.

1. מהי תהיה תקופת החזר ההשקעה (payback period) במונחים נומינליים, אם המפעל יוקם במרכז הארץ?

- א. במהלך שנת ההפעלה השישית.
- ב. במהלך שנת ההפעלה השמינית.
- ג. במהלך שנת ההפעלה החמישית.
- ד. במהלך שנת ההפעלה השביעית.
- ה. רק במהלך שנת ההפעלה הרביעית.

2. מהו הערך הנוכחי של ההשקעה במקרה שבו יוקם המפעל באזור פיתוח א'?

- א. תזרים המזומנים יהיה שלילי.
- ב. כ- 16.2 מיליון ש"ח.
- ג. כ- 2.6 מיליון ש"ח.
- ד. כ- 13.4 מיליון ש"ח.
- ה. כ- 1.4 מיליון ש"ח.

3. מה יהיה הערך הנוכחי הנקי של ההשקעה בהקמת המפעל במקרה שבו המפעל יוקם באזור פיתוח ב' + והחברה תבחר בחלופת הפטור ממס?

- א. יותר מ- 13.4 מיליון ש"ח.
- ב. קרוב לאפס.
- ג. כ- 11.3 מיליון ש"ח.
- ד. כל התשובות האחרות שגויות.
- ה. ערך שלילי של כ- 134 אלפי ש"ח.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

4. מהו יהיה שיעור התשואה הפנימי (IRR) על ההשקעה במקרה שהמפעל יוקם במרכז הארץ?

- א. כ- 16.5%
- ב. גבוה מ- 18.5%
- ג. גבוה מ- 20%
- ד. נמוך מ- 16%
- ה. כ- 17.3%

#### נתונים לשאלות 5-6

חברת "ליעד-לעד" בע"מ מתכוונת להנפיק 10,000 איגרות חוב בעלות ערך נקוב של 100 ש"ח כל אחת, בתנאים הבאים:

- (1) האיגרת תשלם ריבית שנתית קבועה של 4% בסוף כל שנה;
- (2) הקרן תיפדה בשני תשלומים שווים, אחד בתום שנתיים מיום ההנפקה והתשלום השני בתום 4 שנים מיום ההנפקה.

ידוע כי איגרות חוב בעלות מח"מ ורמת סיכון דומים נסחרות בשוק בתשואה ברוטו של 3.5%.

5. מה יהיה המחיר המירבי שבו יהיה כדאי למשקיעים לרכוש את האג"ח?

- א. 103.8 ש"ח.
- ב. 99.5 ש"ח.
- ג. 104.4 ש"ח.
- ד. 102.2 ש"ח.
- ה. 101.3 ש"ח.

6. מהו המח"מ של האג"ח (בשנים), נכון ליום ההנפקה?

- א. 2.87
- ב. 3.25
- ג. 1.25
- ד. 4.00
- ה. 2.00

7. בנק "יהל-פיננסים" הציע ללקוח את התוכנית הבאה: הפקד בסוף כל חודש במשך 4 שנים סכום קבוע של 200 ש"ח בריבית חודשית של 0.5%, ובתום התקופה תקבל מענק על כל הסכום שצברת (קרן וריבית) בשיעור של 5% מהי הריבית האפקטיבית השנתית הגלומה בתוכנית זו?

- א. 0.7%
- ב. 0.9%
- ג. 5.5%
- ד. 8.7%
- ה. 6.5%

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

8. עמית הפתית שוקל רכישת דירה להשקעה באוסטריה, להלן נתוני הדירה:
1. נכס המניב הכנסה מדמי שכירות של: 50,000 יורו לשנה, המתקבלים מראש בתחילת כל שנה.
  2. תשלום לחברת אחזקה תמורת תשלום של: 20,000 יורו שישולמו בתחילת כל שנה.
  3. המוכרים מבקשים להמשיך ולקבל את דמי השכירות מהנדל"ן במשך 3 השנים הבאות. במהלך תקופה זו החברה הרוכשת היא זו שתשלם את התשלומים השנתיים לחברת האחזקה.
  4. בעוד 23 שנה יש להחזיר את הנדל"ן לרשות המקומית באוסטריה, ללא כל פיצוי.
- מהו המחיר המירבי שיסכים עמית לשלם בעבור הנכס, אם מחיר ההון שלה הינו 7%?

- א. 256,757 ש"ח.
- ב. 297,000 ש"ח.
- ג. כל התשובות האחרות שגויות.
- ד. 198,743 ש"ח.
- ה. 277,000 ש"ח.

9. שושנת החוחים ביטחה את דירתה בסכום של 2 מיליון ש"ח כנגד נזקי רעידת אדמה. באותו יום רכשה שושנה כרטיס להגרלת מפעל הפיס, בה הפרס הגדול היה 2 מיליון ש"ח.
- מה ניתן ללמוד מהתנהגות זו של שושנה לגבי העדפות הסיכון שלה?

- א. שושנה אדישה לסיכון.
- ב. שושנה שונאת סיכון.
- ג. שושנה אוהבת סיכון.
- ד. ההתנהגות של שושנה היא עקבית לחלוטין, ומאפיינת פרטים שפונקציית התועלת שלהם הינה קמורה.
- ה. לעיתים שושנה אוהבת סיכון ולעיתים שונאת סיכון (לא עקבית).

10. סבא אברי קיבל הלוואה מהבנק. ההלוואה תוחזר בעשרים תשלומים שווים ורצופים בסוף כל שנה (התשלומים כוללים תשלום עבור פירעון קרן ותשלום עבור ריבית - לפי לוח שפיצר). לאברי נמסר לוח סילוקין מסודר. כעבור זמן איבד אברי את לוח הסילוקין. הוא זכר רק כי סכום התשלום עבור הריבית בסוף השנה הראשונה היה 144,000 ש"ח, וכי סכומי התשלום עבור פירעון הקרן בסוף השנה השנייה והשלישית היו 69,158 ש"ח ו- 73,306 ש"ח בהתאמה.
- מהו סכום ההלוואה אותו קיבל סבא אברי?

- א. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.
- ב. 986 אלפי ש"ח.
- ג. 1,095 אלפי ש"ח.
- ד. 1,200 אלפי ש"ח.
- ה. 1,250 אלפי ש"ח.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

## נתונים לשאלות 11-12

- מרום, זכה בסכום של 1,000,000 ש"ח בהגרלת הלוטו ועומדות בפניו שתי חלופות לקבלת הפרס:
- לקבל לידיו את מלוא סכום הזכייה. במקרה כזה ינוכה לו מס במקור והוא יקבל לידיו רק סכום של 900,000 ש"ח (להלן: "חלופה א").
  - לקבל, משך עשרים השנים הבאות, סכום קבוע בסוף כל שנה (להלן: "חלופה ב").
- לצורך קבלת ההחלטה התייעץ מרום עם רואה חשבון אופיר, אשר מסר לו את הפרטים הבאים:
- שיעור התשואה על אג"ח ממשלתיות של ארה"ב למח"מ של 20 שנים הינו כיום כ- 2.5%.
  - במקרה של בחירה בחלופה ב', סכום התשלום השנתי יהיה חייב בידי מרום במס בשיעור של 20%.

11. מהו סכום התשלום השנתי (במשך עשרים השנים הבאות) המינימלי, שבו יהיה כדאי למרום לבחור בחלופה ב'? (עגלו תשובתכם)

- 79.335 אלפי ש"ח.
- 56.250 אלפי ש"ח.
- 45.0 אלפי ש"ח.
- 57.732 אלפי ש"ח.
- 72.165 אלפי ש"ח.

12. הניחו עתה, בנוסף לכל ההנחות שפורטו בנתונים לשאלות, כי מרום התייעץ גם עם חברו הטוב, אשר היפנה את תשומת ליבו לכך ששיעור האינפלציה השנתי הממוצע הצפוי בישראל בעשרים השנים הבאות הינו כ- 1%, וכי שיעור התשואה על איגרות חוב למח"מ של 20 שנה של ממשלת ישראל הינו שיעור ריאלי שנתי של 2.5%.

תחת הנחה זו, מה יהיה סכום התשלום השנתי (במשך עשרים השנים הבאות) המינימלי שבו יהיה כדאי למרום לבחור בחלופה ב'? (עגלו תשובתכם)

- 79.335 אלפי ש"ח.
- 56.250 אלפי ש"ח.
- 45.0 אלפי ש"ח.
- 57.732 אלפי ש"ח.
- 72.165 אלפי ש"ח.

13. מהי ההשפעה של דרגת המינוף של הפירמה על מקדם הסיכון השיטתי (ביתא) שלה?

- לא ניתן לקבוע מראש.
- הביתא הממונפת נמוכה מהביתא התפעולית.
- הביתא הממונפת זהה לביתא התפעולית.
- קיימת דרגת מינוף שרק מעבר לה הביתא הממונפת גבוהה מהביתא התפעולית.
- הביתא הממונפת גבוהה מהביתא התפעולית.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

## 14. מהו מיזוג אופקי?

- א. מיזוג בין חברה פרטית לחברה ציבורית, שכתוצאה ממנו מקבלים בעלי המניות בחברה הפרטית מניות רשומות למסחר.
- ב. מיזוג בין חברה גדולה לחברה קטנה, כאשר שתי החברות פועלות באותו ענף.
- ג. מיזוג בין שתי חברות הפועלות באותו ענף והמתחרות זו בזו.
- ד. מיזוג בין שתי חברות שקיימים לגביהם יחסי ספק-לקוח.
- ה. כל התשובות האחרות שגויות.

15. חברת "פארמה" הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות באחת הבורסות. רמת הסחירות במניה לא גבוהה. הניחו כי שיעור המס על רווחי הון במקרה של מכירת מניות שונה משיעור המס החל על בעלי המניות במקרה של קבלת דיבידנדים. החברה נמצאת היום באיזון מבחינת רווח. הניחו בנוסף כי מחיר ההון של החברה גבוה מהתשואה אותה יכול להשיג כל משקיע בהשקעות אחרות.

תחת הנחות אלו, מה תהיה העדפת בעלי המניות?

- א. בשל העובדה שהע.נ.נ של הפרויקטים בהם יכולה החברה להשקיע הוא אפס, בעלי המניות יעדיפו שהחברה תחלק דיבידנדים ללא תלות בשיעורי המיסוי השונים.
- ב. אם שיעור מס רווחי הון יהיה נמוך משיעור המס החל על הכנסות מדיבידנדים - בעלי המניות יעדיפו שהחברה לא תחלק דיבידנדים.
- ג. כל התשובות האחרות שגויות.
- ד. בעלי המניות יהיו אדישים לשאלת חלוקת הדיבידנדים.
- ה. אם שיעור מס רווחי הון יהיה נמוך משיעור המס החל על הכנסות מדיבידנדים - בעלי המניות יעדיפו שהחברה תחלק דיבידנדים.

16. שושי קיבלה הלוואה על סך של 200,000 ש"ח לתקופה של 20 חודשים בריבית נקובה שנתית של 4%. הריבית על ההלוואה שולמה מראש. בנוסף, על שושי לשלם במועד פירעון ההלוואה עמלה נוספת של 600 ש"ח.

מהו שיעור הריבית האפקטיבית השנתית על ההלוואה?

- א. 0.36%
- ב. 4.4%
- ג. 4%
- ד. 3.6%
- ה. 6.6%

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

17. חברה בחנה השקעה בהקמת בניין משרדים ומצאה שהערך הנוכחי של ההשקעה הינו שלילי. לפניכם ארבעה היגדים המתייחסים לבדיקה זו:

- I שיעור התשואה הפנימי של ההשקעה נמוך ממחיר ההון של החברה לפיו נערך חישוב הערך הנוכחי.
  - II תזרים המזומנים המצטבר של ההשקעה (במונחים לא מהוונים) הינו חיובי.
  - III מדד הרווחיות של ההשקעה קטן מאחד.
  - IV מדד הרווחיות של ההשקעה שווה לאחד.
- איזה/אילו מבין ההיגדים הנ"ל נכון/ים?

- א. כל ההיגדים.
- ב. רק היגדים I, III ו-IV.
- ג. רק היגד III.
- ד. רק היגדים I ו-III.
- ה. רק היגדים III ו-IV.

#### נתונים לשאלות 18-19

דויד החל לעבוד בגיל 31 והוא חוסך בתחילת כל חודש 400 ש"ח. דויד אמור לחסוך ברציפות עד גיל 67 (444 חודשים) וליהנות מריבית חודשית מובטחת בשיעור של 0.1%. בסוף שנתו ה- 67 אמור דויד לצאת לפנסיה, ועד הגיעו לגיל 82 (180 חודשים נוספים) למשוך בתחילת כל חודש למחייתו סכום קבוע של 600 ש"ח. גם על יתרת הכספים שצבר ימשיך דויד ליהנות מריבית חודשית מובטחת של 0.1%.

18. מהי יתרת הכספים שתישאר בידי היוורשים של דויד אם הוא יילך לעולמו בסוף השנה ה- 82 לחייו? (עגלו תשובתכם)

- א. 69.600 אלפי ש"ח.
- ב. 267.742 אלפי ש"ח.
- ג. כל התשובות האחרות שגויות.
- ד. 118.384 אלפי ש"ח.
- ה. 149.358 אלפי ש"ח.

19. הניחו עתה, כי עם הגיעו לסוף שנת 67 לחיו, דויד מתכנן את סכום המשיכה החודשית שלו מחדש, באופן שלאחר סוף שנת ה- 82 לחייו, ייוותר ליוורשיו סכום של 80,000 ש"ח.

מהו סכום המשיכה החודשית המירבית שמשה יכול להרשות לעצמו למשוך בסוף כל חודש (במשך 180 החודשים הבאים)? (עגלו תשובתכם)

- א. כל התשובות האחרות שגויות.
- ב. 1044 ש"ח.
- ג. 600 ש"ח.
- ד. 678 ש"ח.
- ה. 951 ש"ח.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

20. חברת "הזמיר" בע"מ (להלן: "החברה") רכשה קו ייצור חדש. הקו יאפשר לחברה לחסוך עבודה יזנית של 5 פועלים, אבל תביא לגידול בעלויות הקבועות של החברה. לצורך מימון עלות הקו קיבלה החברה הלוואה ממוסד בנקאי (כנגד מתן שיעבוד קבוע על הקו).

כיצד תשפיע רכישת המכונה על המנוף התפעולי והמנוף הפיננסי של החברה?

- הרכישה תביא לגידול הן בדרגת המנוף התפעולי של החברה והן בדרגת המנוף הפיננסי של החברה.
- הרכישה תביא לקיטון הן בדרגת המנוף התפעולי של החברה והן בדרגת המנוף הפיננסי של החברה.
- הרכישה לא תשנה את דרגת שני המנופים הנ"ל.
- הרכישה תביא לגידול בדרגת המנוף הפיננסי ולקיטון ברמת המנוף התפעולי של החברה.
- לא ניתן לענות על השאלה ללא מידע על דרגות שני המנופים הנ"ל ערב רכישת המכונה.

21. לחברת: "מאגדי ובניו" סכום השקעה מוגבל של 3,000 שאותו ניתן להשקיע בכל אחד מחמשת הפרויקטים המפורטים מטה. מחיר ההון של החברה הוא 4%. החברה יכולה להשקיע גם בחלקי פרויקטים. התקבולים מכל פרויקט מתקבלים בסוף כל שנה.

פרויקט	סכום ההשקעה	תקבול שנה 1	תקבול שנה 2	תקבול שנה 3	תקבול שנה 4	תקבול שנה 5
A	(1200)	1200	800	600		
B	(2,000)	1600	800	900		
C	(2,000)	400	2,000	900		
D	(800)	400	600	400	200	200
E	(1400)	600	600	600	600	

באילו פרויקטים תבחר החברה להשקיע?

- A ו-B
- A ו-C, B
- E ו-D, A
- C ו-D, A
- C ו-D, B

22. מחיר מניית "מאגדים" בע"מ היה בתום יום המסחר אתמול 50 ש"ח. הרווח החזוי למניה בשנה הקרובה הינו 6 ש"ח. שיעור הצמיחה ברווחים הצפוי הינו 3% לשנה. היום בבוקר, ערב פתיחת המסחר במניות החברה, פרסמה החברה עדכון, שבו היא צופה עלייה בשיעור הצמיחה של הרווח השנתי לרמה של 3.5%. אין שינוי בתחזית הרווח השנתי למניה, שימשיך לעמוד בשנה הקרובה על 6 ש"ח. הניחו כי מידע זה הגיע לידיעת המשקיעים והשתקף במחירי המניה ביום המסחר הנוכחי.

מה יהיה השינוי הצפוי במחירי המניה (בתום יום המסחר הנוכחי) בעקבות פרסום תחזית החברה, לעומת המחיר בתום יום המסחר הקודם?

- עלייה של כ- 6.6% במחיר המניה.
- עלייה של 5.3% במחיר המניה.
- עלייה של כ- 3% במחיר המניה.
- עלייה של כ- 3.5% במחיר המניה.
- עלייה של כ- 4.34% במחיר המניה.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

23. "רוממה" בע"מ (להלן ה"חברה") צמחה בתקופה האחרונה בקצב שנתי של 10%. לפי תחזיות האנליסטים, שיעור צמיחה זה צפוי להימשך גם בכל אחת משתי השנים הבאות. לאחר שנתיים צפויים רווחי החברה לצמוח בקצב שנתי של 3%. לחברה מדיניות דיבידנד קבועה, לפיה סכום הדיבידנד יגדל בכל שנה לפי שיעור הגידול ברווחי החברה. בשנה האחרונה חילקה החברה דיבידנד בסכום של 1 ש"ח למניה. תשלום הדיבידנד הבא צפוי בעוד שנה מהיום. שיעור התשואה הנדרש על ידי בעלי מניות החברה הינו 7%.

מה יהיה מחיר מניית החברה, אם המניה נסחרת בשוק הון משוכלל? (עגלו תשובתכם במידת הצורך)

- א. 27.2 ש"ח.
- ב. 17.2 ש"ח.
- ג. 50.00 ש"ח.
- ד. 53.47 ש"ח.
- ה. 29.2 ש"ח.

24. חברת "עמית הפתית" בע"מ (להלן: "החברה") הנפיקה זה עתה שתי סדרות של איגרות חוב בעלות סיכון זהה, שתנאיהן כדלקמן:

- סדרה 1 איגרות חוב בעלות ערך נקוב של 1,000 ש"ח, נושאות ריבית בשיעור שנתי של 5% המשולמת בסוף כל שנה לתקופה של עשר שנים. בתום תקופה זו נפרעת מלוא יתרת קרן האג"ח.
- סדרה 2 איגרת חוב צמיתה (נצחית) בעלת ערך נקוב של 2,000 ש"ח, נושאת ריבית של 3%, המשולמת בסוף כל שנה. מחיר איגרות החוב מסדרה זו ביום ההנפקה עמד על 1,600 ש"ח.

מהו הסכום אותה אמורה היתה החברה לגייס בגין בהפקת איגרות החוב מסדרה 1? (עגלו תשובתכם)

- א. 1,000 ש"ח.
- ב. 909 ש"ח.
- ג. 1102 ש"ח.
- ד. 2000 ש"ח.
- ה. 1556 ש"ח.

25. אופיר רכש מחשב. סכום הקנייה הוא 2,400 ש"ח, והוצעו לו שלוש חלופות תשלום:

- (1) תשלום במזומן;
- (2) תשלום בשלושה תשלומים חודשיים שווים (ללא ריבית) בני 800 ש"ח כל אחד.
- (3) תשלום ב-12 תשלומים חודשיים שווים (הכוללים ריבית) בני 250 ש"ח כל אחד.

בחלופות (2) ו-(3) התשלום הראשון הינו במזומן.

מהו מחיר ההון החודשי האפקטיבי של אופיר, שבו יהיה כדאי לו להעדיף את חלופה (2) על החלופות האחרות?

- א. מחיר הון נמוך מ- 5.45%.
- ב. בכל מקרה, כדאי למשה לבחור בחלופה (2).
- ג. מחיר הון גבוה מ- 5.45%.
- ד. מחיר הון נמוך מ- 3.2%.
- ה. מחיר הון גבוה מ- 3.2%.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348



26. בני הזוג "חכם" נטלו לפני שש שנים הלוואת משכנתא בסכום של 750,000 ש"ח בריבית שנתית של 3%. ההלוואה עומדת לפירעון ב- 20 תשלומים שווים ורצופים בסוף כל שנה (הכוללים תשלום עבור פירעון קרן ותשלום עבור ריבית, לפי לוח שפיצר). מיד לאחר פירעון התשלום השישי נודע לבני הזוג כי הם ירשו סכום כסף גדול, ולכן הם פנו לבנק בבקשה לפרוע את יתרת הלוואת המשכנתא. על פי תנאי ההלוואה, הבנק ראשי לדרוש עמלת פירעון מוקדם בסכום המהווה 2.2% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת. מהו סכום עמלת הפירעון המוקדם שהבנק ראשי לתבוע? (עגלו תשובתכם)

- א. 14,700 ש"ח.
- ב. 22,500 ש"ח.
- ג. 16,875 ש"ח.
- ד. 16,322 ש"ח.
- ה. 13,720 ש"ח.

27. נועם השקיע סכום של 20,000 ש"ח לתקופה של 10 שנים בריבית שנתית של 1.75% צמודה למדד המחירים לצרכן. בתום 10 שנים הצטבר לזכותו סכום של 29,455.6 ש"ח.

מה היה שיעור עליית המדד (במונחים שנתיים) בתקופת ההשקעה?

- א. כ- 2.15%
- ב. כ- 1.75%
- ג. כ- 3.0%
- ד. כ- 2.95%
- ה. כ- 3.75%

28. חברת "האחים מאגדי" (להלן: "החברה") בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה, העניקה למנהלה הלוואה ללא ריבית בסכום של 500,000 ש"ח. להלן תמצית תנאי ההלוואה:

- (1) המנהל התחייב לקנות בכל תמורת הלוואה מניות של החברה בבורסה, לשעבד את המניות לטובת החברה, ולהפקידן בידי נאמן כבטוחה להלוואה.
- (2) תקופת הלוואה היא לשש שנים והלוואה לא תישא ריבית.
- (3) בתום שש השנים יהיה המנהל ראשי שלא לפרוע את הלוואה מאמצעיו הוא, ולהורות לנאמן להעביר לחברה את המניות שהופקדו כבטוחה כתמורה יחידה לפירעון הלוואה.

כיצד ניתן לאמוד את שווי ההטבה שהוענקה למנהל?

- א. ניתן לאמוד את שווי ההטבה לפי שווי אופצית PUT על מניות החברה לתקופה של שלוש שנים, לפי מחיר מימוש השווה למחיר המניה כיום.
- ב. למנהל לא ניתנה כל הטבה ממשית.
- ג. שווי ההטבה למנהל הוא בגובה הוצאות הריבית לתקופה שעל המנהל היה לשלם לו היה נוטל את הלוואה מהבנק.
- ד. שווי ההטבה למנהל הוא בגובה הוצאות המימון השוליות שנגרמו לחברה, בשל הענקת הלוואה למנהל.
- ה. כל התשובות האחרות שגויות.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

## נתונים לשאלות 29-31

חברת "יהל-משאבת בטון" בע"מ (להלן: "החברה"), אשר הוקמה ב-2020. החברה מתכננת את מדיניות הרכש וחיידוש צי המשאיות שאיבת בטון שברשותה, ולשם כך נאספו הנתונים הבאים:

- (1) עלות משאית היום הינה כ- 400,000 ש"ח.
  - (2) מחיר השוק של המשאית יורד ב- 100,000 ש"ח לאחר כל שנת הפעלה.
  - (3) הרווח התפעולי (לפני פחת) הצפוי מהפעלת המשאית בשנת ההפעלה הראשונה הינו 200,000 ש"ח. הרווח התפעולי פוחת ב- 50,000 ש"ח בכל שנת הפעלה.
  - (4) במקרה של החלפת משאית במהלך תקופת 4 השנים הבאות, הרווח התפעולי חוזר להיות 200,000 ש"ח בשנת ההפעלה הראשונה לאחר הרכישה, וכך הלאה.
  - (5) צפוי כי נתונים (1) – (4) יישארו ברמתם הנוכחית בעתיד הנראה לעין.
  - (6) מחיר ההון של החברה הינו 6%.
- החברה שוקלת את שלושת החלופות הבאות:
- חלופה א': לרכוש היום משאית חדשה ולהחליפה בתום כל 2 שנות הפעלה.
- חלופה ב': לרכוש היום משאית חדשה ולהחליפה בתום כל 3 שנות הפעלה.
- חלופה ג': לרכוש היום משאית חדשה ולהחליפה בתום כל 4 שנות הפעלה.

29. באיזה מבין שלוש חלופות החלפת המשאבה כדאי לחברה לבחור?

- א. חלופה ב'
- ב. באחת מהחלופות ב' או ג'.
- ג. באף אחת מהן, כי לכולן ערך נוכחי נקי שלילי.
- ד. חלופה א'
- ה. חלופה ג'

30. הניחו כי החברה בחרה בחלופה ב'.

מהו מדד הרווחיות – PI – של ההשקעה במשאית בארבע שנות ההפעלה הקרובות? (עגלו תשובתכם)

- א. 1.9
- ב. 1.22
- ג. 1.7
- ד. 0.92
- ה. 1.25

31. מהו שווה הערך השנתי - AEV (במונחי ערך נוכחי למועד ההשקעה) של חלופה ג'? (עגלו תשובתכם)

- א. 39,396 ש"ח.
- ב. 61,981 ש"ח.
- ג. 94,339 ש"ח.
- ד. 111,110 ש"ח.
- ה. כל התשובות האחרות שגויות.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמאות מקרקעין



מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

ניהול משכנתאות אישי

050-7484348

32. שושנת החוחים קיבלה בירושה דירת מגורים מרווחת בשכונת לב יבנה ביבנה.  
בפניה עומדות שתי חלופות פעולה:

I למכור את הדירה תמורת סכום של 1,500,000 ש"ח.

II להשקיע בשיפוץ הדירה סכום של 200,000 ש"ח ואז למכור אותה במחיר גבוה יותר. משך השיפוץ יהיה כשנה.  
את עלות השיפוץ על שושנה לשלם מראש היום.  
שיעור הריבית הרלוונטי לשושנה הוא 4%.

מהו הסכום המינימאלי שתקבל שושנה בעוד שנה עבור הדירה המשופצת, המצדיק את ביצוע השיפוץ?

א. 3,580 אלפי ש"ח.

ב. 3,400 אלפי ש"ח.

ג. 3,604 אלפי ש"ח.

ד. 3,557 אלפי ש"ח.

ה. כל התשובות האחרות שגויות.

לפתרון מלא בסרטון וידאו היכנסו ל- [www.GooL.co.il](http://www.GooL.co.il)

אופיר מאגדי, מורה פרטי ומרצה למימון, שוק ההון ושמאות מקרקעין

 PREMIUM FINANCE  
Primary Capital  
ניהול משכנתאות אישי

מנכ"ל חברת: [WWW.PRIM.CO.IL](http://WWW.PRIM.CO.IL)

050-7484348