

אוניברסיטת חיפה - הפקולטה לניהול

תכנית MBA בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין – מורן 2018-2020
תקופה 3: 19.02.2019 - 30.04.2019

שם הקורס: ניהול פיננסי ומימון – 209.5040
שם המרצה: ד"ר שגיאת אקרין

טל' משרד: 04-8288495 דואר אלקטרוני: sagiakron@univ.haifa.ac.il
שעות ההרצאה: יום ג' 11:30 – 13:00 (חלק I); 14:00 - 15:00 (חלק II).
שעות קבלה: יום שלישי בתיאום מראש.
אתר הקורס: <https://mw8.haifa.ac.il/>
באתר זה יופצו הודעות, עדכונים, מצגות ההרצאות, מטלות ופתרונות לתרגילים.

מטרת הקורס

מטרת הקורס היא להקנות למשתתפים בו מושגי יסוד בתיאוריה של המימון ויישומה לבעיות השקעה הן ברמת הפרט והן ברמת הפירמה. בפרט, נציג את הנושאים המרכזיים בהם מטפל המנהל הפיננסי בפירמה עסקית. במהלך הקורס, יוצגו קריטריונים להחלטות פיננסיות ומכשירים פיננסיים בסיסיים המונפקים על ידי חברות לצורך גיוס קרנות. לאחר מכן, נוכל להבין ולבחון יישומים בניהול ובתכנון הפיננסי של הפירמה. לאחר כל הרצאה יינתנו מטלות בית להגשה בשיעור הבא. פתרונות התרגילים יועלו לאתר הקורס לאחר כל הגשה. בסיום הקורס יוכלו התלמידים ליישם את עקרונות המימון והניהול הפיננסי.

דרישות הקורס

1. השתתפות סדירה בשעורים.
2. קריאת ספרות, על פי תכנית הקורס (ראו פירוט לפי ספר הקורס להלן).
3. הכנת תרגילים והגשתם במועד (חובת הגשה אישית ללא ציון). תרגיל המוגש באחור לא ירשם.
4. בחינה סופית. הבחינה תתקיים בחומר סגור, למעט שימוש בשני דפי נוסחאות (דו צדיים), מחשבון מדעי פשוט או מחשבון פיננסי פשוט (מדגם FC100V או FC200V).

הערה: ניסיון העבר מלמד, כי להשתתפות סדירה ולהכנת תרגילים חשיבות רבה להצלחה בקורס.

הרכב הציון הסופי

נוכחות והשתתפות: 10%, מטלות בית: 10%, בחינה סופית: 80%.

ספר הקורס

Brealey R., A., Myers S., C., and F., Allen (*BMA*), *Principles of Corporate Finance*, 2011, 10th Edition, McGraw Hill, International Edition
Brealey R., A., Myers S., C., and F., Allen (*BMA*), *Principles of Corporate Finance*, 2014, 11th Global Edition, McGraw Hill, International Edition

קריאות לפי פרקים (BMA 10th) או (BMA 11th)

נושאי הלימוד בקורס

1. מבוא לניהול פיננסי – תפקידי המנהל הפיננסי 1 1
2. חישובים פיננסיים 2 2
- שער הריבית, ערך נוכחי וערך עתידי
ערך נוכחי נקי, ושיעור תשואה פנימי (תשואה לפדיון)
יישומים – הלוואות/משכנתאות (לוח סילוקין) וחסכון פנסיוני
3. ריבית נקובה לעומת אפקטיבית, ריבית בדידה לעומת רציפה 3, 2 3, 2
- השפעת עמלות, מיסים ותשלום הריבית מראש על הריבית בפועל
4. ריבית ריאלית לעומת ריבית נומינלית ונוסחת פישר 3 3
- מכשירים פיננסיים צמודים
5. קריטריונים לבחינת כדאיות השקעה ללא מיסים ועמם 6, 5 6, 5
- קריטריון העני"נ לעומת קריטריון השת"פ ואינדקס הרווחיות
6. א) סקירת מימון הפירמה 14 14
- ב) ניירות ערך תאגידיים כאג"ח ומניות 14 14
- ג) הנפקת ניירות ערך 15 15
- ד) מושגים בסיסיים בהערכת אג"ח ומניות 4, 3 4, 3
7. יישומים בניהול הפיננסי
- מחיר ההון של הפירמה והמנוף הפיננסי 9 9
- ניתוח פיננסי 28 28
- תכנון פיננסי לטווח קצר 29 29
- ניהול הון חוזר 30 30

8. תוחלת חיים וחישובי ערך נוכחי (*)

9. שיטות להערכת שווי נדל"ן: הוסקולד ורינג (*)

Schall, Lawrence D., Kerr, Halbert S. "The Validity of Existing Capitalization Methods", Engineering Economist, Jan 1978, Vol. 24 Issue 1, p. 29-36.

Michailetz, Vladimir B., Artemenkov, Andrey I., Artemenkov, Igor L. "Income Approach and Discount Rates for Valuing Income-Producing Illiquid Assets--Outlines of a New Framework", ICFAI Journal of Applied Finance, Dec 2007, Vol. 13 Issue 12, p. 43-80.

(*) יילמד במסגרת הקורס – תורת השמאות.