

## الامتحان التجريبي 02

### التعليمات

- يتكون الاختبار من سبعة صفحات بما فيها هذا الغلاف.
- هناك جزءان لهذا الاختبار.
- في الجزء 1، أجب عن ثمانية أسئلة من الأسئلة العشرة، خمسة دقائق لكل سؤال.  
إجمالي 40 دقيقة للجزء 1.
- في الجزء 2، أجب عن الأسئلة الأربعة.  
إجمالي 30 دقيقة للجزء 2.
- للاختبار، هناك إجمالي 70 دقيقة أسئلة، كل دقيقة سؤال تماثل 1 درجة.
- لديك 75 دقيقة للإجابة على الاختبار.
- غير مسموح باستخدام الكتاب.
- يسمح لك باستخدام آلة حاسبة غير قابلة للبرمجة.

## الجزء 1

أجب عن ثمانية أسئلة من الأسئلة العشرة (خمسة درجات لكل سؤال - إجمالي 40 درجة).

1. ما هي الأسعار الحقيقية للفائدة؟ ما هي الأسعار الاسمية للفائدة؟ ما هي العلاقة الدقيقة بينها وبين معدل التضخم؟
2. ما هو سوق السندات الدولية "يوروبوند"؟
3. ما هي الأمثلة على أنواع الأصول التي تدعم الأوراق المالية المضمونة بأصول؟
4. لماذا يهتم مستثمرو الرهن العقاري بمخاطر السداد المقدم؟ أليس تسديد القرض في وقت مبكر شيء جيد؟
5. ماذا كان موقف هنري ديفيد ثورو تجاه الأموال والتمويل؟
6. ما هي قوانين "السماء الزرقاء"؟ متى تم تشريعها، وما هي عيوبها؟
7. ما هي الممارسات السيئة في صناعة التأمين التي قد تتوقعها "العقدة" في منشأ دالة قيمة كانيمان وتفسير سكي؟
8. ما هي الانتقادات التي وجهت لوكالات التصنيف في أعقاب الأزمة المالية الأخيرة؟
9. كيف يختلف تسديد الرهن العقاري عن رهن عقار بالونني، ولماذا يجب أن تهتم الناس؟
10. ماذا يحدث قبل تاريخ توزيع أرباح الأسهم؟ هل يجب أن يقلق المستثمرون حيال ذلك؟

## الجزء 2

أجب عن الأسئلة الأربعة التالية:

(السؤال 1: 6 درجات، السؤال 2: 10 درجات، السؤال 3: 9 درجات، السؤال 4: 5 درجات

– إجمالي 30 درجة)

### السؤال 1 (6 درجات)

بفرض أن لديك سند قسيمة معياري بقيمة أساسية \$125,000 تستحق في 10 سنوات. سعر القسيمة هو 2.5% ويتم دفع القسيمة سنوياً والدفعة الأولى للقسيمة بعد 12 شهراً من الآن.

(تشير "معياري" إلى عقد سند غير قابل للاسترداد)

(أ) (3 درجات) إذا كان عائد السند هو 5%، ما هو سعر السند اليوم إذا كانت يتم دفع القسيمة سنوياً؟

(ب) (3 درجات) بفرض أن عائد السند يقي عند 5%، لكن يتم دفع القسيمة نصف سنوياً والدفعة الأولى للقسيمة بعد ستة أشهر من الآن. ما هو السعر الجديد للسند؟

## السؤال 2 (10 درجات)

لهذا السؤال، يرجى استخدام مدة 6 أشهر التقليدية لأسعار الفائدة.

بفرض أن السعر الفوري المحسوب سنوياً لمدة 72 شهراً اليوم هو 4.5% وأن الفائدة الآجلة (المحسوبة سنوياً) اليوم بين 30 شهراً و 72 شهراً تساوي 3.5%.

(أ) (3 درجات) أي سعر فوري (معروف اليوم) يمكن حسابه من المعلومات المذكورة أعلاه؟ ما هي القيمة المحسوبة سنوياً لهذا السعر الفوري؟

(ب) (5 درجات) بفرض أنك ستجمع مبلغ  $a$  ( $a > 0$ ) بعد 30 شهراً من الآن قم بوصف استراتيجية الاستثمار لهذا المبلغ من المال التي تسمح لك بتكرار الفائدة الآجلة اليوم بين 30 شهراً و 72 شهراً. الأكثر أهمية، يسمح لك استخدام السعر الفوري لـ 72 شهراً والسعر الفوري المحسوب في (a) فقط. عندما تصف استراتيجيتك الاستثمارية، صف بدقة الخطوات التي تتخذها اليوم وتبعات هذه الخطوات في أي وقت مستقبلاً. (ملحوظة: في حالة إذا كنت غير قادرٍ على حساب السعر الفوري في الجزء (أ)، يمكنك وصف استراتيجية الاستثمار بالإشارة إلى السعر الفوري الناقص برمز z).

(ج) (درجتين) ما هو توقع اليوم للسعر الفوري لـ 42 شهراً بعد 30 شهراً من الآن وفقاً لنظرية التوقعات المطلقة؟

### السؤال 3 (9 درجات)

باعتبار أن مُقترضاً ما قد حصل على موافقة لرهن عقاري معياري لمدة 15 سنة كامل السداد برصيد ابتدائي \$425,000 وسند إذني ذو عائد 10.8%.

(تشير "معياري" إلى عقد رهن عقاري بمعدل ثابت وأقساط متساوية.)

(أ) (درجتين) إذا اشترى المُقترض منزلاً قيمته \$550,000، ما هي نسبة القرض إلى القيمة للمشتري؟ ما هي الفائدة من نسبة القرض إلى القيمة للمشتري العائدة على قرار البنك إما بقبول أو رفض طلب القرض؟

(ب) بفرض أن المُقترض لم يدفع مقدماً ولم يتخلف عن السداد، قم بتدوين جزء من جدول تسديد الأقساط، وبتحديد الاهتمام على الشهرين 91 و 92.

جدول تسديد الأقساط الخاص بك يجب أن يحتوي على أربعة أعمدة: (1) الشهر، (2) قسط الفائدة، (3) إعادة الدفع الأساسي، (4) باقي رصيد الرهن العقاري (في بداية الشهر).

السؤال 4 (5 درجات)

باعتبار وجود التزام مضمون برهن عقاري من خارج المؤسسات افتراضي وسعر التعادل لضمانه  
\$600,000,000:

التصنيف الائتماني	المبلغ الأساسي	الشريحة
AAA	\$300,000,000	1
AA	\$80,000,000	2
A+	\$30,000,000	3
A	\$x	4
BBB-	\$55,000,000	5
BB	\$40,000,000	6
B+	\$20,000,000	7
غير مصنف	\$5,000,000	8

(أ) (درجتين) إذا كان تعزيز الائتمان (المقدم من هيكل ثانوي أول) للشريحة 5 هو \$90,000,000،  
ما هي المغالاة في الضمان لهذا الالتزام المضمون برهن عقاري؟

(ب) (3 درجات) باستخدام إجابة الجزء (أ)، احسب المبلغ الأساسي للشريحة 4 وتعزيز الائتمان (المقدم  
من هيكل ثانوي أول) للشريحة 2.

(ملحوظة: إذا لم تتمكن من حل المغالاة في الضمان في الجزء (أ)، استخدم \$30,000,000 كمغالاة  
في الضمان للجزء (ب).)