

บทที่ 1

บทนำ

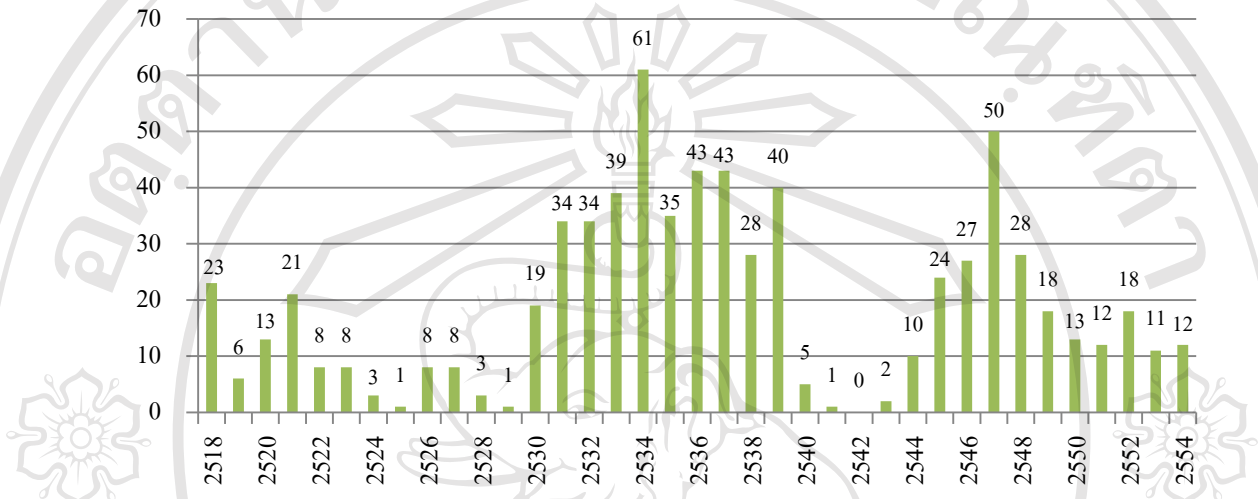
1.1 หลักการและเหตุผล

อสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่นักลงทุนให้ความสนใจประเภทหนึ่ง เนื่องจากนักลงทุนมองว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นมีผลตอบแทนที่ดี มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้นตลอด ยิ่งหากลงทุนในจังหวัดที่ดี และรอบคอบแล้ว จะทำให้ผลตอบแทนกลับมาสูงเช่นกัน และในปัจจุบันก็มีอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก เช่น คอนโด บ้านจัดสรร โรงแรม ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ก็มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีโครงการเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำให้นักลงทุนมีทางเลือกที่จะลงทุนมากขึ้นเช่นกัน แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยตรงนั้น จำเป็นที่จะต้องมีความรู้เป็นจำนวนมาก ทำให้มีทางเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้เงินลงทุนที่น้อยลง เพื่อจะเป็นทางเลือกสำหรับนักลงทุน และมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stock Exchange of Thailand) จัดตั้งขึ้นสำหรับเป็นตลาดรองในการเป็นศูนย์กลางเพื่อระดมเงินทุนจากผู้ที่มีเงินออม โดยผู้ประกอบการที่ต้องการระดมเงินทุนจะออกหลักทรัพย์เพื่อจำหน่ายแก่ผู้ที่มีเงินออม จะมีการซื้อขายหลักทรัพย์กันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตลาดรอง ซึ่งเป็นแหล่งกลางสำหรับการซื้อขายเปลี่ยนมือความเป็นเจ้าของหลักทรัพย์ที่ผ่านการจองซื้อในตลาดแรกมาแล้ว และเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อหลักทรัพย์ในตลาดแรกว่าสามารถขายหลักทรัพย์นั้นเพื่อเปลี่ยนกลับคืนเป็นเงินสดได้เมื่อต้องการ และผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลตลาดหลักทรัพย์คือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งเป็นองค์กรอิสระที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและพัฒนาตลาดทุน โดยมีคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน

ผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ที่นักลงทุนคาดหวังจากการลงทุนในหลักทรัพย์คือผลตอบแทนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ (capital gain) และผลตอบแทนจากเงินปันผล (dividend) และสิทธิในการจองซื้อหุ้นออกใหม่ (right offering) โดยหลักการแล้ว นักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นตราบใดที่บริษัทมีผลประกอบการที่ดี และหุ้นมีราคาเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยภายในและภายนอกจะมีผลต่อความผันผวนของราคาดังตั้งแต่

อดีตจนถึงปัจจุบันนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวน 545 บริษัทนับตั้งแต่ปี 2518 ถึง ณ สิ้นปี 2554 โดยแสดงที่รูป 1.1



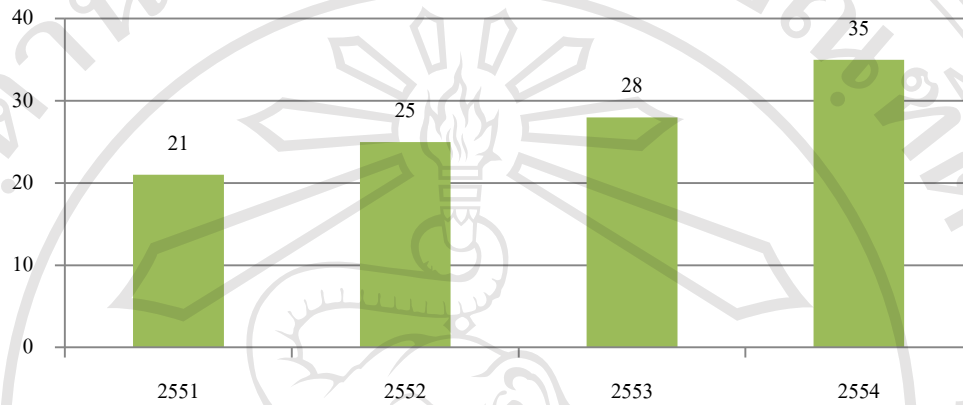
รูป 1.1 จำนวนบริษัทที่จดทะเบียนใหม่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2554

การลงทุนในปัจจุบันมีช่องทางที่หลากหลาย และมีหลักทรัพย์ประเภทใหม่ๆ ในตลาดหลักทรัพย์เกิดขึ้นมากมายซึ่งผู้ลงทุนสามารถนำเงินที่มีไปซื้อสินทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อแสวงหาผลตอบแทน ทั้งสินทรัพย์ทางกายภาพ (Physical Asset) เช่น อสังหาริมทรัพย์ โภคภัณฑ์ต่างๆ และสินทรัพย์ทางการเงิน (Finance Asset) ไม่ว่าจะเป็นเงินฝาก ตราสารหนี้ ตราสารอนุพันธ์ กองทุนรวม

กองทุนรวมนับเป็นหนึ่งทางเลือกในการลงทุน โดยที่ผู้ต้องการลงทุนนำเงินของตนเองมารวมกัน โดยมีผู้จัดการกองทุนทำหน้าที่นำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินประเภทต่างๆ ตามนโยบายการลงทุนที่มีการบอกกล่าวไว้ล่วงหน้า เมื่อได้ผลตอบแทนมาแล้วผลประโยชน์ต่างๆ จะสะสมไว้ในกองทุน ซึ่งนักลงทุนแต่ละคนอาจได้รับผลตอบแทนการลงทุนโดยการขายหน่วยลงทุนเพื่อรับผลตอบแทนในรูปแบบเพิ่มมูลค่าเงินลงทุน หรืออาจได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลในกรณีที่กองทุนรวมนั้นมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนที่มีอยู่ในกองทุนนั้น ปัจจุบันมีกองทุนรวมเป็นจำนวนมาก และหลากหลายตามประเภทสินทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าไปลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) เป็นรูปแบบการลงทุนประเภทหนึ่งที่มีการขยายตัวในระยะหลายปีที่ผ่านมา โดยดูได้จากรูปที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แห่ง

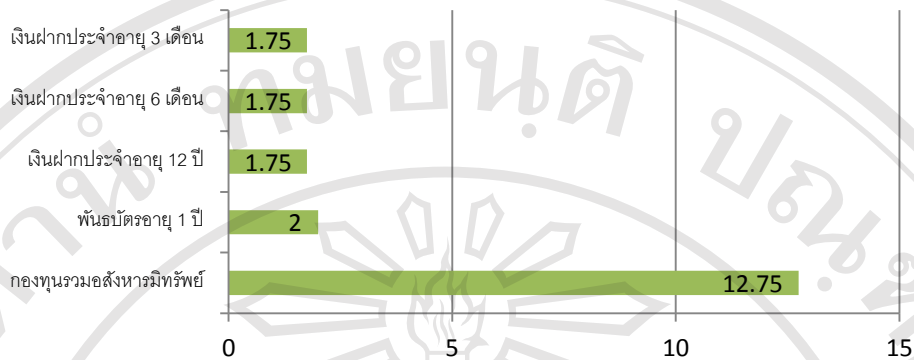
ประเทศไทย มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2551 มีจำนวน 21 กองทุนและเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนในปี 2554 มีถึง 35 กองทุน



รูป 1.2 จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2554

ในช่วงปี 2552-2554 นั้น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ให้ผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยอยู่ในระดับ 6-8 % ต่อปี (ฝ่ายวิจัยและพัฒนา สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด) ซึ่งมีความน่าสนใจอย่างมากในภาวะที่ผลตอบแทนจากดอกเบี้ยอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

เห็นได้จากรูปที่ 1.3 ฝ่ายวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำการวิเคราะห์ ณ วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2551 จะเห็นได้ว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเงินปันผลเฉลี่ยขนาดใหญ่ที่สุด 5 อันดับแรก มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.75 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 3 เดือน 6 เดือน และ 12 เดือน ที่ร้อยละ 1.75 และยิ่งสูงกว่าพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี ที่ให้ผลตอบแทนร้อยละ 2 จะเห็นได้ว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีอัตราผลตอบแทนที่สูง จึงเป็นที่ดึงดูดของนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เงินลงไม่สูงมาก



รูป 1.3 การเปรียบเทียบผลตอบแทนเฉลี่ยระหว่างการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี และเงินฝากประจำธนาคารพาณิชย์ ข้อมูล ณ วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2551 ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), (2551)

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับเงินปันผล (Dividend) ที่มีอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout Ratio) ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้ลงทุนยังได้ผลตอบแทนในรูปส่วนต่างกำไรหรือขาดทุน (Capital Gain/Loss) จากราคาหน่วยลงทุน

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นการลงทุนในโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น ศูนย์การค้า อาคารสำนักงานอพาร์ทเมนต์ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการเข้าถือกรรมสิทธิ์ จึงเป็น โอกาสอย่างมากสำหรับนักลงทุนรายย่อยที่มีเงินทุนน้อย ได้มีโอกาสลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ และในอีกด้านหนึ่ง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นช่องทางหนึ่ง ที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น นิติบุคคล ทำการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อระดมเงินทุนในการดำเนินกิจการ โดยไม่จำเป็นต้องกู้ยืมผ่านสถาบันการเงิน เห็นได้ว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นเหมาะสมอย่างมากกับนักลงทุนที่มีความต้องการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ใช้เงินลงทุนมาก และยังคงตอบสนองต่อกิจการที่ต้องการระดมทุนเพื่อดำเนินในกิจการ

อย่างไรก็ตาม วิกฤติการทางเศรษฐกิจในยุโรปปัจจุบัน ได้ลุกลามไปทั่วโลก กระทบต่อเศรษฐกิจทั้งในยุโรปและหลายประเทศคู่ค้า และที่สำคัญยังส่งผลกระทบต่อตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งทำให้เศรษฐกิจชะลอตัว และผลพวงของวิกฤติการเงิน ที่มีปัญหาจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำ (Sub-prime Mortgage) ในประเทศสหรัฐอเมริกาเมื่อปี 2008 เป็นต้น ทำให้การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นในการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

การศึกษานี้จึงมุ่งเน้นที่จะทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลตอบแทนและผลการดำเนินงานและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) ในประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้ไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทุนประเภทนี้เสนอขายแก่นักลงทุนรายย่อย และการศึกษาครั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถนำผลการวิจัยมาใช้ในการประกอบการตัดสินใจ และมีกลยุทธ์การลงทุนที่มีประสิทธิภาพโดยสามารถลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นภายใต้ระดับอัตราผลตอบแทนหนึ่ง ๆ โดยได้ระดับความเสี่ยงต่ำสุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อเปรียบเทียบและวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) ในประเทศไทย
2. เพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) ในประเทศไทย
3. เพื่อประมาณค่ามูลค่าความเสี่ยง (Value at Risk) ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) ในประเทศไทย โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

การศึกษานี้จะทำให้ผู้ที่ต้องการลงทุนได้ทราบถึงมูลค่าความเสี่ยงและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ผู้ลงทุนสามารถนำผลการวิจัยมาใช้ในการประกอบการตัดสินใจ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นของความเสี่ยงและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) ในประเทศไทย

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้จะเป็นวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกอง 1 ในประเทศไทย จำนวน 11 กองทุน (ตารางที่ 1.1) โดยจะกำหนดระยะเวลาในการศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 โดยการคำนวณนั้น จะอาศัยข้อมูลมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

นอกจากนี้ยังมีการศึกษาการวัดความเสี่ยงของการขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (ประเภท กอง 1) ในประเทศไทย ด้วยเทคนิค Value at Risk (VaR) โดยจะพิจารณาจากความเสี่ยง และอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลราคาปิดรายวันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาในการศึกษา 245 วันทำการ หรือย้อนหลังไป 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2554 ถึง 30 ธันวาคม พ.ศ. 2554

ตารางที่ 1.1 รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการศึกษา

ชื่อย่อกองทุน	อักษรย่อ	บริษัทจัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี อพาร์ทเมนท์หนึ่ง	UOBAPF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ไทย) จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	BKKCP	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอพีซี-นิชธานี	MNIT	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอพีซี จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีทีเอ็น รีเทล โกรท	CPNRF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียดคอมเพล็กซ์	TU-PF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	SPF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	FUTUREPF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	QHPP	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์	MJLF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกร ไทย (ประเทศไทย) จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา	URBNPF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	TFUND	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด

1.5 นิยามศัพท์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1) หมายถึง กองทุนรวมที่ระดมเงินทุนจากประชาชนด้วยการขายหน่วยลงทุน และนำเงินลงทุนที่ได้ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ มากกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาและขายต่อ

ราคาปิด (Closed price) หมายถึง ราคาตลาดของหลักทรัพย์ใดๆ ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายเป็นรายการสุดท้ายของแต่ละวัน ในการคำนวณราคาปิด ตลาดหลักทรัพย์จะเปิดให้ซื้อ

ขายได้ตามปกติจนถึงเวลา 16.30 น. จากนั้นระบบการซื้อขายจะหาเวลาปิด โดยการสุ่มเลือก (Random) เวลาในช่วง 16.35-16.40 น. และเปิดโอกาสให้บริษัทสมาชิกสามารถส่งคำสั่งซื้อขายเพิ่มเติมได้อีกอย่างน้อย 5 นาที ตั้งแต่ 16.30 น. ถึงเวลาปิดที่ได้จากการสุ่มเลือก และจะยังไม่จับคู่การซื้อขายจนกว่าจะถึงเวลาปิด จึงนำคำสั่งซื้อขายทั้งหมดที่ค้างอยู่ในระบบจนกระทั่งถึงเวลาปิดมาคำนวณหาราคาปิดของแต่ละหลักทรัพย์

ราคาตลาด (Market Price) หมายถึง ราคาของหลักทรัพย์ใดๆ ในตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดจากการซื้อขายครั้งล่าสุด เป็นราคาที่สะท้อนถึงความต้องการซื้อและความต้องการขายของผู้ลงทุนโดยรวมในขณะนั้น

ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET index) หมายถึง ดัชนีราคาหลักทรัพย์ที่ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นผู้จัดทำขึ้น เพื่อแสดงถึงการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเป็นการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดรวมวันปัจจุบัน (ราคาตลาด \times จำนวนหลักทรัพย์ที่จดทะเบียน ณ วันปัจจุบัน) กับมูลค่าตลาดรวมวันฐานคือวันที่ 30 เมษายน 2518 ซึ่งเป็นวันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเปิดให้มีการซื้อขายหลักทรัพย์และจะมีการปรับฐานในกรณีที่มีหลักทรัพย์ใหม่เข้าตลาด หรือมีการเพิกถอน

กองทุนปิด (Closed end fund) หมายถึง กองทุนรวมที่เปิดให้มีการจองซื้อเพียงครั้งเดียวเมื่อจัดตั้งโครงการ มีกำหนดอายุโครงการแน่นอน เช่น 3 ปี 5 ปี 7 ปี 10 ปี เป็นต้น และบริษัทจัดการไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถไถ่ถอนหน่วยลงทุนก่อนครบกำหนดอายุโครงการได้ แต่ทั้งนี้เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการส่วนมากจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนปิดไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรอง เช่น ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือจัดให้มีตัวแทนขายหน้าตลาดรองที่เรียกว่า market maker

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value หรือ NAV) ทรัพย์สินของกองทุนรวมตามราคาตลาดในขณะใดขณะหนึ่งหักด้วยหนี้สินของกองทุนรวมนั้น สำหรับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนหมายถึงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น มูลค่าสินทรัพย์ สุทธิต่อหน่วยลงทุนถือเป็นมูลค่าจริงของหน่วยลงทุน ณ วันที่ทำการคำนวณ การคำนวณดังกล่าวจะต้องได้รับการตรวจสอบ และให้ความเห็นชอบโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV Per Unit) หมายถึงมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ที่กองทุนถือไว้หารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยตราตามตลาดและสินทรัพย์ส่วนใหญ่ที่กองทุนเหล่านี้ถือไว้ก็คือหลักทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ โดยอาจมีบางส่วนเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินเงินฝากธนาคาร หรือสินทรัพย์สภาพคล่องอื่นๆ

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึงโอกาสที่สูญเสียของบางอย่าง (Implies a chance of losing something) ความเสี่ยงในการถือหลักทรัพย์ที่มีความสัมพันธ์ ที่อาจทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับน้อยกว่าผลตอบแทนที่คาดหวังไว้ ซึ่งสาเหตุก็อาจมาจากการที่เงินปันผลหรือดอกเบี้ยที่ได้อาจน้อยกว่าที่เคยคาดคะเนไว้ หรือราคาของหลักทรัพย์ที่ปรากฏต่ำกว่าที่นักลงทุนคาดหวังไว้ สาเหตุที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในผลตอบแทนคือ อิทธิพลบางอย่างที่มาจากภายนอกกิจการซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ ส่งผลต่อราคาของหลักทรัพย์ และอิทธิพลจากภายในกิจการเองซึ่งสามารถควบคุมได้ อิทธิพลภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้นั้นเรียกว่า ความเสี่ยงที่เป็นระบบ Systematic risk ส่วนอิทธิพลภายในที่สามารถควบคุมได้เรียกว่า ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบ Unsystematic risk