

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「E X Eーi 全世界REITファンド」は、2025年5月12日に第12期決算を行いました。

当ファンドは、主としてETF（上場投資信託）への投資を通じて、世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）へ実質的に投資し、信託財産の中長期的な成長を図ることをめざして運用を行いました。

ここに期中の運用状況をご報告申し上げます。

今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。

E X Eーi 全世界 REITファンド

追加型投信／内外／不動産投信

交付運用報告書

第12期（決算日2025年5月12日）

作成対象期間（2024年5月14日～2025年5月12日）

第12期末（2025年5月12日）

基準価額	19,382円
純資産総額	4,321百万円
第12期	
騰落率	3.0%
分配金（税込み）合計	0円

（注1）騰落率は分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

（注2）純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

（注3）当報告書における比率は、表示桁未満を四捨五入しております。

- 交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書（全体版）に記載しております。
- 当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書（全体版）は、右記ホームページにて閲覧・ダウンロードいただけます。
- 運用報告書（全体版）は、受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

＜運用報告書（全体版）の閲覧・ダウンロード方法＞
右記SBIアセットマネジメントのURLにアクセス
⇒「ファンド情報」⇒「当該ファンド」を選択⇒「目論見書・定期レポート等」を選択⇒「運用報告書（全体版）」より該当の決算期を選択ください。

SBI Asset Management

SBIアセットマネジメント株式会社

東京都港区六本木1-6-1

お問い合わせ先

電話番号 03-6229-0097

受付時間：営業日の9：00～17：00

ホームページから、ファンドの商品概要、レポート等をご覧いただけます。

SBIアセットマネジメント

URL:<https://www.sbiasset.co.jp/>

運用経過

基準価額等の推移

(2024年5月14日～2025年5月12日)



(注1) 参考指標はS&Pグローバルリート指数（米ドルベース）を委託会社で円換算しています。詳細はP13をご参照ください。

(注2) 参考指標は、2024年5月13日の値が当ファンドの基準価額と同一になるよう指数化しています。

(注3) 当ファンドは、設定日以降分配を行っていないため分配金再投資基準価額は記載していません。

○基準価額の主な変動要因

上昇要因

- ・米消費者物価指数（CPI）の伸び鈍化による米国金融政策の緩和への期待と米長期金利の低下
- ・米住宅関連指標の改善
- ・対円での米ドルの上昇

下落要因

- ・米連邦準備制度理事会（FRB）の政策金利引下げの遅れ、金利高止まりへの懸念
- ・トランプ政権の関税政策による世界的な景気後退懸念
- ・為替市場の円高

1万口当たりの費用明細

(2024年5月14日～2025年5月12日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 26	% 0.132	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(11)	(0.055)	委託した資金の運用の対価
(販 売 会 社)	(11)	(0.055)	交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(4)	(0.022)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	0	0.001	(b)売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 ※売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.001)	
(c) 有 価 証 券 取 引 税	0	0.000	(c)有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 ※有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.000)	
(d) そ の 他 費 用	10	0.051	(d)その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(2)	(0.012)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監 査 費 用)	(3)	(0.016)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
(印 刷)	(5)	(0.024)	開示資料等の作成・印刷費用等
合 計	36	0.184	
期中の平均基準価額は、19,862円です。			

(注1) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注2) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(注3) 各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

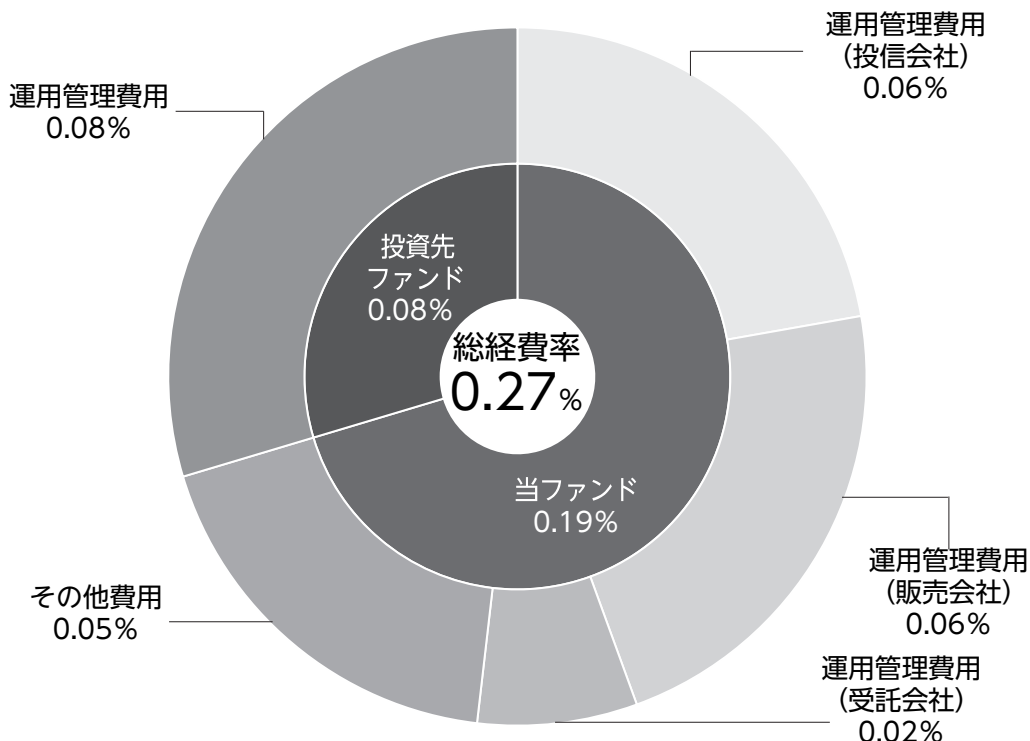
(注4) 各項目の費用は、このファンドが組入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）が支払った費用を含みません。

(注5) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

○総経費率（投資先ファンドの運用管理費用以外の費用を除く）

当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（１口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は0.27%です。



総経費率 (①+②)	0.27%
①当ファンドの費用の比率	0.19%
②投資先ファンドの運用管理費用の比率	0.08%

(注1) ①の費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) ②の費用は、各月末の投資先ファンドの保有比率に当該投資先ファンドの運用管理費用の比率を乗じて算出した概算値です。

(注3) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注4) 各比率は、年率換算した値です。なお、四捨五入の関係により、合計が一致しない場合があります。

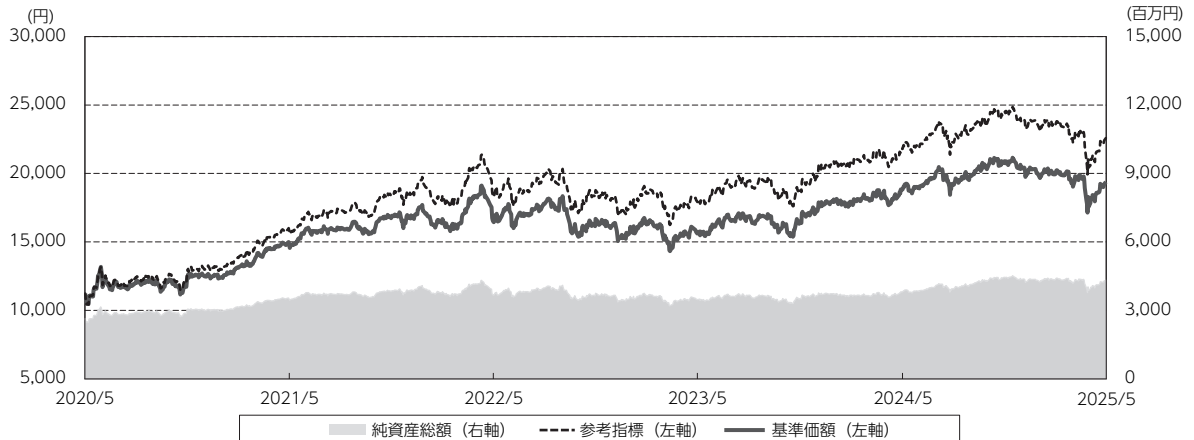
(注5) 投資先ファンドとは、このファンドが組入れている投資信託証券です。

(注6) ①と②の費用は、計上された期間が異なる場合があります。

(注7) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

最近5年間の基準価額等の推移

(2020年5月12日～2025年5月12日)



(注) 当ファンドは、設定日以降分配を行っていないため分配金再投資基準価額は記載していません。

	2020年5月12日 決算日	2021年5月12日 決算日	2022年5月12日 決算日	2023年5月12日 決算日	2024年5月13日 決算日	2025年5月12日 決算日
基準価額 (円)	11,224	14,792	16,489	15,614	18,820	19,382
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	0	0	0	0	0
基準価額騰落率 (%)	—	31.8	11.5	△ 5.3	20.5	3.0
参考指標騰落率 (%)	—	40.7	16.3	△ 2.5	21.7	3.6
純資産総額 (百万円)	2,647	3,485	3,671	3,464	3,802	4,321

(注1) 参考指標はS&Pグローバルリート指数 (米ドルベース) を委託会社で円換算しています。詳細はP13をご参照ください。

(注2) 参考指標は、2020年5月12日の値が当ファンドの基準価額と同一になるよう指数化しています。

(注3) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しています。

(注4) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。

投資環境

(2024年5月14日～2025年5月12日)

<REIT市場>

グローバルREIT市場を代表する米国REIT市場の動きを見てみます。期初は、2024年5月発表のCPIが想定以上に上昇率が鈍化し、金利は低下基調に転じ、米国REITも反発しました。8月には雇用統計が予想以上に悪化し、9月の連邦公開市場委員会（FOMC）で利下げが実施されるなど、金利低下を追い風に、米国REITは堅調に推移しました。また、この間に発表された決算で、賃料の上昇が確認できたことも、市場の支援材料となりました。11月の米国大統領選挙でトランプ氏の勝利が確定的になると金利が上昇し、米国REITには逆風となりましたが、トランプ氏の景気刺激策が景気を押し上げるとの評価から米国REITは上昇しました。ただ、12月のFOMCでのタカ派姿勢を受け、長期金利が上昇すると、米国REITは下落に転じました。年明け以降は、経済指標の軟化を受けてインフレ懸念は後退しましたが、一方で新政権の関税政策が世界経済への影響が懸念され一進一退の動きとなりました。4月2日にトランプ大統領が相互関税、全世界一律10%、日本や中国の関税引き上げを発表すると、関税による米国のインフレ懸念が強まり、金利は上昇し、米国REIT市場も下落しました。市場の混乱を受け、トランプ大統領が一部関税の延期を発表するなど緩和的な姿勢を示すと反発し、米国REIT市場は通期でみると、上昇して期を終えました。

<外国為替市場>

当期は1ドル156円台で始まりました。期初から円安／ドル高の流れとなり、2024年7月初旬に162円近辺まで上昇しました。その後、米CPIの下振れを受けて9月の利下げ観測が強まる中、日本の通貨当局による円買い介入により円高／ドル安が進行し、8月には日銀が政策金利の引き上げを決定し、追加利上げにも積極姿勢を見せたことで日本株の暴落とともに一気に141円台まで円高／ドル安が進みました。その後反発し、1ドル150円手前まで円安／ドル高になりましたが、9月にかけては、予想より弱い米指標が発表されたことを受け、米国の景気後退懸念が強まり円高／ドル安が進行し、一時1ドル140円を割る局面もありました。10月から11月にかけては、堅調な米雇用統計で景気後退懸念が後退したことや大統領選挙でトランプ氏が勝利する観測が強まり、円安／ドル高傾向となりました。その後FRBの利下げ観測もあり、一時円高／ドル安になる局面もありましたが、12月FOMCでは、FRBが利下げを決定したものの、2025年の予想利下げ回数を2回程度に下げたことなどから米長期金利が大幅に上昇し、再び円安／ドル高となりました。しかし国内では2025年1月の日銀会合において利上げが決定されたことや今後も利上げが予想され国内金利が上昇したこと、海外では米企業景況感や消費者信頼感の下振れから景気減速懸念が高まったことがあり、2025年に入り円高／ドル安傾向に転換しました。トランプ米大統領による関税政策が順次発表されると、景気後退懸念が高まり、さらに4月2日に相互関税が発表されると円高／ドル安が加速しました。相互関税の延期や、米英との関税合意や中国に対する関税引き下げが発表されると、円安／ドル高になる局面もありましたが、円高／ドル安基調は変わらず、期末を迎えました。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年5月14日～2025年5月12日)

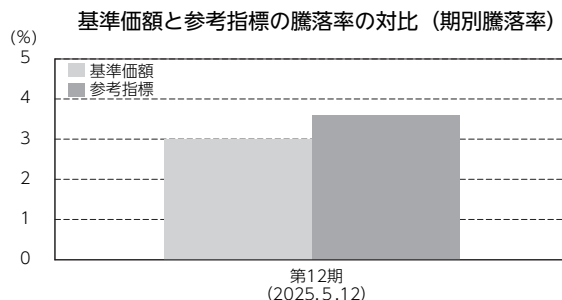
ウエルスアドバイザー株式会社の投資助言に基づいた基本投資割合に従い、海外のETF（上場投資信託）への投資を通じて、世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）へ実質的に投資を行いました。投資比率の合計は95%以上の高位を保ちました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2024年5月14日～2025年5月12日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

当ファンドの基準価額は3.0%の上昇となり、参考指標としているS&Pグローバルリート指数（円換算ベース）の3.6%の上昇を0.6%下回りました。



(注) 参考指標はS&Pグローバルリート指数（円換算ベース）を使用しています。
詳細はP13をご参照ください。

分配金

(2024年5月14日～2025年5月12日)

当期の収益分配は、運用の効率性を勘案し見送ることといたしました。

なお、収益分配にあてなかった利益につきましては、信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

○分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり、税込み)

項 目	第12期
	2024年5月14日～ 2025年5月12日
当期分配金	—
(対基準価額比率)	— %
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	9,935

(注1) 対基準価額比率は当期分配金(税込み)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注2) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針

主としてETF（上場投資信託）への投資を通じて、世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）へ実質的に投資し、世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）市場の値動きと同等の投資成果をめざします。当ファンドの運用にあたっては、ウエルスアドバイザー株式会社の投資助言を受け、原則として年1回基本投資割合の見直しを行います。

お知らせ

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款に所要の変更を行いました。
(変更適用日：2025年4月1日)

<当該約款変更につきまして>

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更され、書面交付またはデジタル交付いずれかを選択できるようになりました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全等、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。

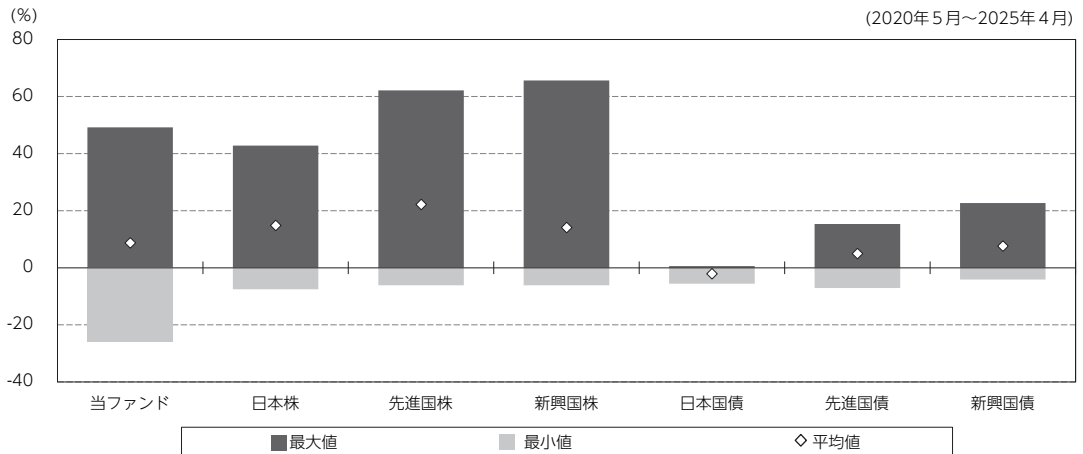
今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供ができるよう整備してまいります。

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／内外／不動産投信
信 託 期 間	無期限（2013年5月13日設定）
運 用 方 針	・ 主として世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）市場の値動きに連動する投資対象ファンドを複数組合せることにより、信託財産の中長期的な成長をめざします。 ・ 参考指標は、S&Pグローバルリート指数（円換算ベース）とします。（2025年5月12日現在） ・ 市場の変動により、投資対象ファンドの組入比率が基本投資割合から乖離した場合は、原則として3カ月に1回、基本投資割合へ戻す調整を行います。 ・ 基本投資割合の見直しについては、投資対象ファンドの経費率、パフォーマンス、参考指標との連動性、流動性等を考慮して、原則として1年に1回行います。 ・ 当ファンドは、ファンド・オブ・ファンズ方式で運用を行い、実質的な運用は投資信託証券への投資を通じて行います。 ・ 当ファンドの運用にあたっては、「ウエルスアドバイザー株式会社」の投資助言を受けます。
主要投資対象	主としてETF（上場投資信託）への投資を通じて、世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）へ実質的に投資します。
運 用 方 法	主として世界（日本を含む）のREIT（不動産投資信託）市場の値動きに連動する投資対象ファンドを複数組合わせることにより、信託財産の中長期的な成長をめざします。
分 配 方 針	毎決算時（年1回毎年5月12日。休業日の場合は翌営業日とします。）に、分配方針に基づき分配を行います。分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とし、委託会社が基準価額水準、市場動向等を勘案して収益分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合は、分配を行わない場合があります。

(参考情報)

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位：%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	49.2	42.8	62.2	65.6	0.6	15.3	22.7
最小値	△ 26.0	△ 7.5	△ 6.1	△ 6.1	△ 5.6	△ 7.1	△ 4.1
平均値	8.7	14.8	22.2	14.1	△ 2.1	5.0	7.6

(注1) 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 2020年5月から2025年4月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。

(注3) 上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

《各資産クラスの指数》

日本株…Morningstar 日本株式指数

先進国株…Morningstar 先進国株式指数 (除く日本)

新興国株…Morningstar 新興国株式指数

日本国債…Morningstar 日本国債指数

先進国債…Morningstar グローバル国債指数 (除く日本)

新興国債…Morningstar 新興国ソブリン債指数

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。各指数は、全て税引前利子・配当込み指数です。

*各指数についての説明は、P13の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

当ファンドのデータ

組入資産の内容

(2025年5月12日現在)

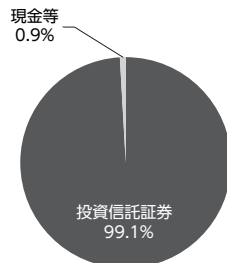
○組入上位ファンド

銘柄名	第12期末
シュワブ US REIT ETF	72.9%
バンガード・グローバル（除く米国）不動産ETF	26.2%
組入銘柄数	2銘柄

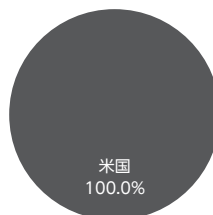
(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 組入銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

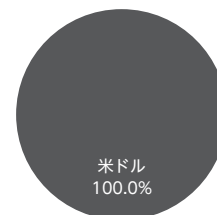
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注1) 資産別配分の比率は純資産総額に対する割合です。

(注2) 国別配分は組入投資信託証券評価額に対する比率です。

(注3) 国別配分は発行国を表示しております。

(注4) 通貨別配分は組入投資信託証券の株式評価額に対する比率です。

純資産等

項目	第12期末
	2025年5月12日
純資産総額	4,321,819,897円
受益権総口数	2,229,772,090口
1万口当たり基準価額	19,382円

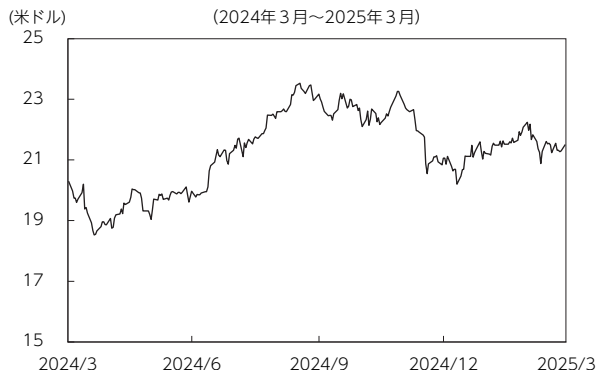
(注) 期中における追加設定元本額は540,484,808円、同解約元本額は331,098,485円です。

組入上位ファンドの概要

シュワブ US REIT ETF

【基準価額の推移】

(2024年3月～2025年3月)



【組入上位10銘柄】

(2025年3月末現在)

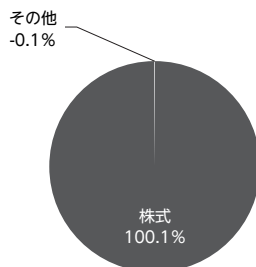
	銘柄名	比率
		%
1	Prologis, Inc.	7.7
2	American Tower Corporation	7.5
3	Welltower Inc.	6.9
4	Equinix, Inc.	4.1
5	Simon Property Group, Inc.	3.9
6	Realty Income Corporation	3.9
7	Public Storage	3.6
8	Digital Realty Trust, Inc.	3.5
9	Crown Castle Inc.	3.5
10	VICI Properties Inc	2.6
組入銘柄数		121銘柄

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。

【1万口当たりの費用明細】

入手可能な1万口当たりの費用明細のデータが存在しないため、掲載しておりません。

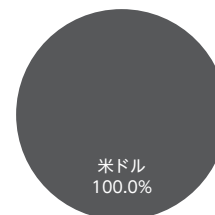
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注1) 資産別・国別・通貨別のデータは2025年3月31日現在のものです。

(注2) 資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する割合です。

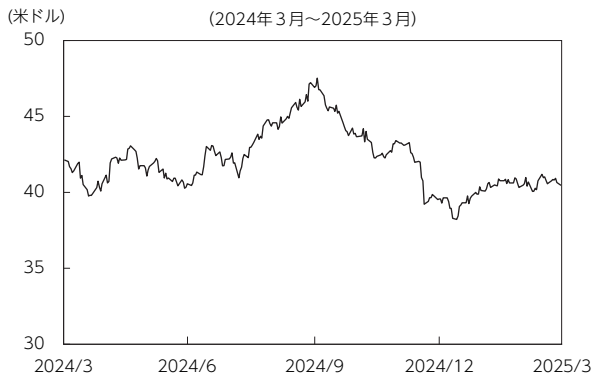
(注3) 国別配分は株式評価額に対する比率です。

(注4) 国別配分は発行国を表示しております。

※Bloomberg及びCharles Schwab & Co., Inc.のデータを基にSBIアセットマネジメントが作成

バンガード・グローバル（除く米国）不動産ETF

【基準価額の推移】



【組入上位10銘柄】

(2025年3月末現在)

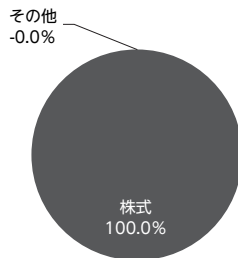
	銘柄名	比率
1	Goodman Group	4.0%
2	Mitsui Fudosan Co. Ltd.	2.7%
3	Emaar Properties PJSC	2.5%
4	Vonovia SE	2.4%
5	Daiwa House Industry Co. Ltd.	2.3%
6	Mitsubishi Estate Co. Ltd.	2.2%
7	Sumitomo Realty & Development Co. Ltd.	2.0%
8	Sun Hung Kai Properties Ltd.	1.6%
9	Link REIT	1.3%
10	Segro plc	1.3%
組入銘柄数		682銘柄

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。

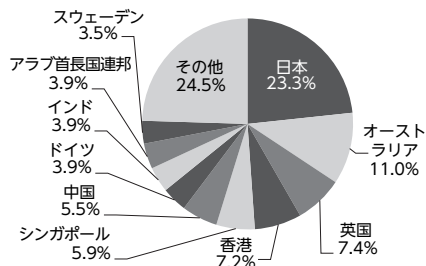
【1万口当たりの費用明細】

入手可能な1万口当たりの費用明細のデータが存在しないため、掲載しておりません。

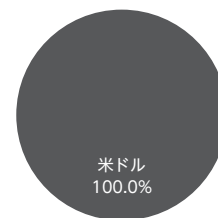
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注1) 資産別・国別・通貨別のデータは2025年3月31日現在のものです。

(注2) 資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する割合です。

(注3) 国別配分は株式評価額に対する比率です。

(注4) 国別配分は投資国を表示しております。

※Bloomberg及びThe Vanguard Group, Inc.のデータを基にSBIアセットマネジメントが作成

＜当ファンドの参考指標について＞

参考指標は2014年1月まではS&P先進国不動産指数（米ドルベース）を、2014年2月からはS&Pグローバルリート指数（米ドルベース）をもとに委託会社で円換算しています。

○S&Pグローバルリート指数

S&Pグローバルリート指数とは、S&P社が開発した指数で先進国と新興国のREITの動きを表す指数です。同指数に対する著作権、知的財産権その他一切の権利はS&P社に帰属します。

＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞

〈各指数の概要〉

日本株：Morningstar 日本株式指数は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、日本に上場する株式で構成されています。

先進国株：Morningstar 先進国株式指数（除く日本）は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、日本を除く世界の先進国に上場する株式で構成されています。

新興国株：Morningstar 新興国株式指数は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、世界の新興国に上場する株式で構成されています。

日本国債：Morningstar 日本国債指数は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、日本の国債で構成されています。

先進国債：Morningstar グローバル国債指数（除く日本）は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、日本を除く主要先進国の政府や政府系機関により発行された債券で構成されています。

新興国債：Morningstar 新興国ソブリン債指数は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、エマージング諸国の政府や政府系機関により発行された米ドル建て債券で構成されています。

〈重要事項〉

本ファンドは、Morningstar, Inc.、又はモーニングスター・ジャパン株式会社を含むMorningstar, Inc.が支配する会社（これらの法人全てを総称して「Morningstarグループ」と言います）が組成、推薦、販売または宣伝するものではありません。Morningstarグループは、投資信託への一般的な投資の当否、特に本ファンドに投資することの当否、または本ファンドが投資対象とする市場の一般的な騰落率と連動するMorningstarのインデックス（以下「Morningstarインデックス」と言います）の能力について、本ファンドの受益者又は公衆に対し、明示又は黙示を問わず、いかなる表明保証も行いません。本ファンドとの関連においては、委託会社とMorningstarグループとの唯一の関係は、Morningstarのサービスマーク及びサービス名並びに特定のMorningstarインデックスの使用の許諾であり、Morningstarインデックスは、Morningstarグループが委託会社又は本ファンドとは無関係に判断、構成、算定しています。Morningstarグループは、Morningstarインデックスの判断、構成又は算定を行うにあたり、委託会社又は本ファンドの受益者のニーズを考慮する義務を負いません。Morningstarグループは、本ファンドの基準価額及び設定金額あるいは本ファンドの設定あるいは販売の時期の決定、または本ファンドの解約時の基準価額算出式の決定あるいは計算について責任を負わず、また関与していません。Morningstarグループは、本ファンドの運営管理、マーケティング又は売買取引に関連していかなる義務も責任も負いません。

Morningstarグループは、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータの正確性及び／又は完全性を保証せず、また、Morningstarグループは、その誤謬、脱漏、中断についていかなる責任も負いません。Morningstarグループは、委託会社、本ファンドの受益者又はユーザー、またはその他の人又は法人が、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータを使用して得る結果について、明示又は黙示を問わず、いかなる保証も行いません。Morningstarグループは、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータについて明示又は黙示の保証を行わず、また商品性あるいは特定目的又は使用への適合性に関する一切の保証を明確に否認します。上記のいずれも制限することなく、いかなる場合であれ、Morningstarグループは、特別損害、懲罰的損害、間接損害または結果損害（逸失利益を含む）について、例えこれらの損害の可能性を告知されていたとしても責任を負いません。