

当ファンドの仕組みは、次の通りです。

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 運 用 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。
組 入 制 限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建資産への投資割合には制限を設けません。 株式への直接投資は行いません。
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、配分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。



運用報告書（全体版）

第12期

（決算日 2025年5月12日）

EXE-i 全世界 REITファンド

追加型投信／内外／不動産投信

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、「EXE-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。
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。

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。
<https://www.sbiam.co.jp/>

○最近 5 期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			参 考 指 標		投資信託証券 組 入 比 率	純資産 総 額
	(分配落)	税 込 分配金	期 中 騰落率		期 中 騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
8 期(2021年 5 月12日)	14,792	0	31.8	17,070	40.7	99.5	3,485
9 期(2022年 5 月12日)	16,489	0	11.5	19,856	16.3	99.4	3,671
10期(2023年 5 月12日)	15,614	0	△ 5.3	19,355	△ 2.5	99.1	3,464
11期(2024年 5 月13日)	18,820	0	20.5	23,549	21.7	99.1	3,802
12期(2025年 5 月12日)	19,382	0	3.0	24,405	3.6	99.1	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。
(注 2) 参考指標は設定日の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。

○当期中の基準価額と市況等の推移

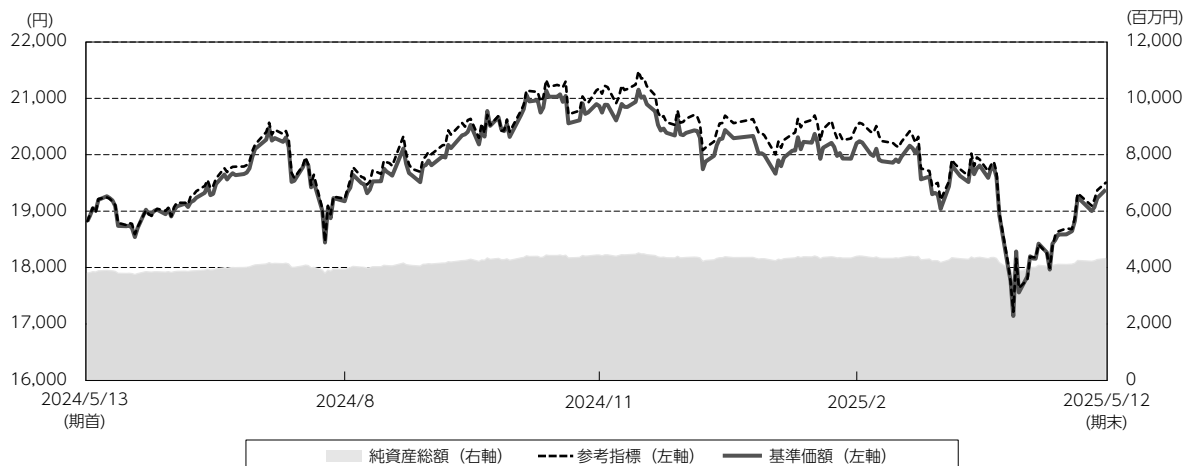
年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 標		投資信託証券 組 入 比 率
		騰 落 率		騰 落 率	
(期 首)	円	%		%	%
2024年 5 月13日	18,820	—	23,549	—	99.1
5 月末	18,700	△ 0.6	23,418	△ 0.6	99.3
6 月末	19,482	3.5	24,496	4.0	98.6
7 月末	19,807	5.2	24,801	5.3	99.2
8 月末	19,630	4.3	24,776	5.2	98.9
9 月末	20,181	7.2	25,398	7.9	98.4
10月末	21,041	11.8	26,651	13.2	99.1
11月末	20,893	11.0	26,547	12.7	99.1
12月末	20,293	7.8	25,724	9.2	99.3
2025年 1 月末	20,122	6.9	25,590	8.7	99.0
2 月末	19,964	6.1	25,309	7.5	99.1
3 月末	19,590	4.1	24,656	4.7	98.6
4 月末	18,645	△ 0.9	23,376	△ 0.7	99.1
(期 末)					
2025年 5 月12日	19,382	3.0	24,405	3.6	99.1

(注 1) 騰落率は期首比です。
(注 2) 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。

参考指標：「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、知的所有権その他一切の権利はS&P社に帰属します。当ファンドでは、同指数を委託会社が円換算し参考指標としています。

■当期の運用状況と今後の運用方針（2024年5月14日から2025年5月12日まで）

○基準価額等の推移



期 首：18,820円
期 末：19,382円（既払分配金（税込み）：0円）
騰落率： 3.0%

（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P1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

○投資環境

<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。

<組入投資信託証券の推移>



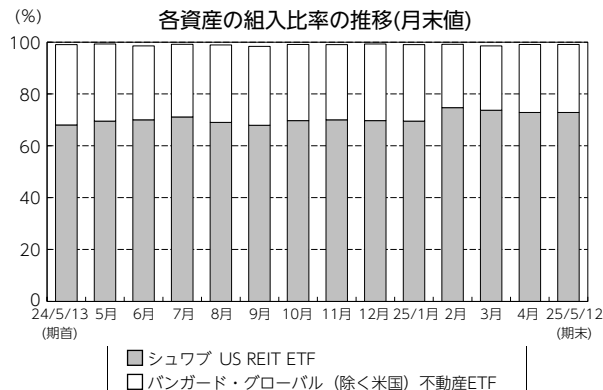
出所：Bloombergのデータを基にSBIアセットマネジメントが作成

（注1）期首を100として指数化しています。

（注2）期末時点の各資産の詳細につきましては、最終ページの<ご参考>組入投資信託証券の概要をご覧ください。

○当ファンドのポートフォリオ

各資産の組入比率の推移(月末値)



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。

（注）各資産の詳細につきましては、最終ページの<ご参考>組入投資信託証券の概要をご覧ください。

【組入投資信託証券の資産構成比率】

	組入上位10カ国・地域	構成比率
1	米国	73.5%
2	日本	6.3%
3	オーストラリア	3.0%
4	香港	2.3%
5	英国	1.9%
6	シンガポール	1.5%
7	ドイツ	1.1%
8	インド	1.0%
9	アラブ首長国連邦	1.0%
10	スウェーデン	1.0%

	組入上位10銘柄	国	構成比率
1	AMERICAN TOWER CORP	米国	5.9%
2	PROLOGIS INC	米国	5.3%
3	WELLTOWER INC	米国	5.2%
4	EQUINIX INC	米国	3.3%
5	DIGITAL REALTY TRUST INC	米国	2.9%
6	REALTY INCOME CORPORATION	米国	2.9%
7	SIMON PROPERTY GROUP INC	米国	2.8%
8	PUBLIC STORAGE	米国	2.7%
9	CROWN CASTLE INTERNATIONAL CORP	米国	2.6%
10	VICI PROPERTIES INC	米国	1.9%

出所：Bloombergのデータを基にSBIアセットマネジメント作成

（注1）2025年4月30日時点の比率です。

（注2）当ファンドが投資する投資信託証券（ETF）の組入比率に基づき、加重平均して算出した値です。

（注3）投資信託証券を通じて投資するREITの評価額合計に対する比率です。

【組入投資信託証券の騰落率】

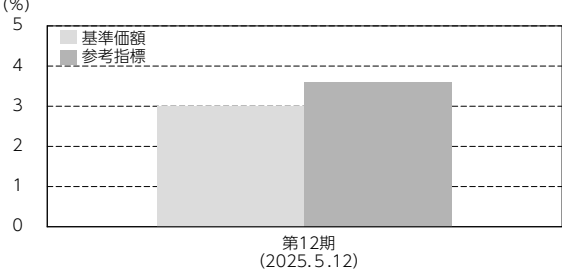
投資信託証券の名称	投資対象	通貨	当期の騰落率
シュワブ US REIT ETF	米国REIT指数	米ドル	8.4%
バンガード・グローバル(除く米国)不動産 ETF	米国以外の不動産指数	米ドル	2.6%

○当ファンドのベンチマークとの差異

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。

基準価額と参考指標の騰落率の対比（期別騰落率）



(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P1をご参照ください。

○分配金

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。

○ 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 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	26 (11) (11) (4)	0.132 (0.055) (0.055) (0.022)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 委託した資金の運用の対価 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 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 (投資信託証券)	0 (0)	0.001 (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
(c) 有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)	0.000 (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
(d) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (監 査 費 用) (印 刷)	10 (2) (3) (5)	0.051 (0.012) (0.016) (0.024)	(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 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用 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。

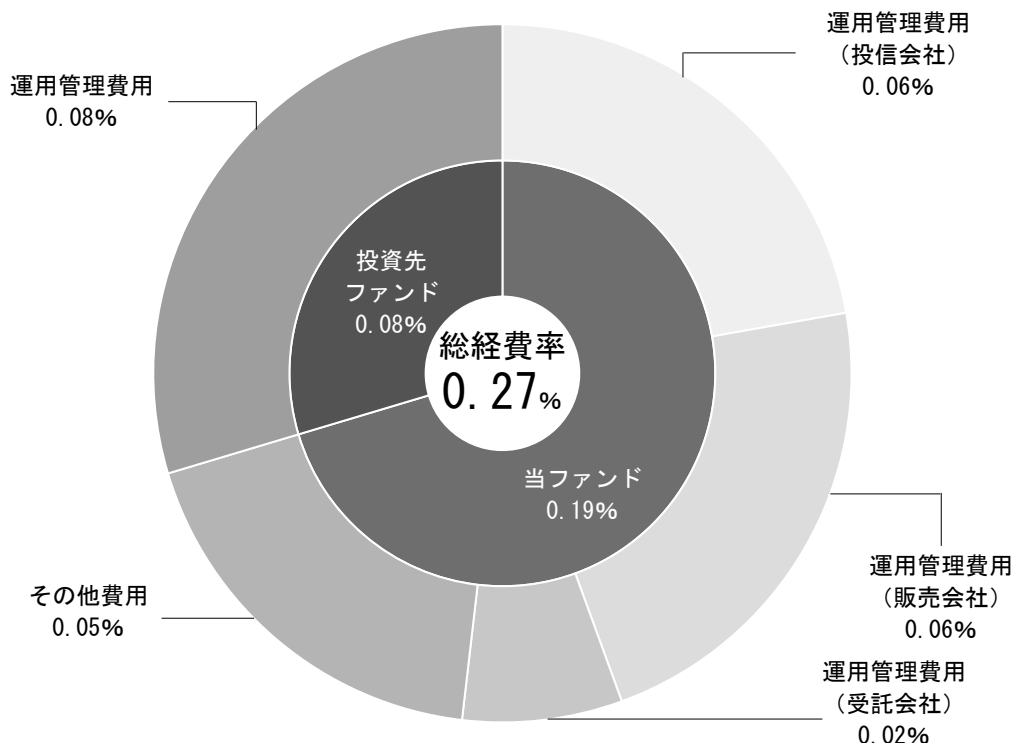
(注 4) 各項目の費用は、このファンドが組入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）が支払った費用を含みません。

(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。

○売買及び取引の状況

(2024年5月14日～2025年5月12日)

投資信託証券

銘 柄			買 付		売 付	
			口 数	金 額	口 数	金 額
外国	アメリカ	Schwab US REIT ETF	口 192,405	千ドル 4,112	口 25,492	千ドル 558
		Vanguard Global Ex-U.S. Real Estate ETF	38,391	1,626	38,509	1,578

(注1) 金額は受渡し代金。
(注2) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年5月14日～2025年5月12日)

該当事項はありません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2025年5月12日現在)

ファンド・オブ・ファンズが組入れた外貨建ファンドの明細

銘 柄 名		期首(前期末)	当 期 末			
			口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)		口	口	千ドル	千円	%
Schwab US REIT ETF		849,710	1,016,623	21,572	3,148,757	72.9
Vanguard Global Ex-U.S. Real Estate ETF		179,331	179,213	7,765	1,133,423	26.2
合 計	口 数 ・ 金 額	1,029,041	1,195,836	29,338	4,282,180	99.1
	銘柄数 < 比率 >	2	2	—	< 99.1% >	

(注1) 邦貨換算金額は期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。
(注2) 比率欄は、純資産総額に対する評価額の比率です。
(注3) 評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年5月12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 受 益 証 券	千円 4,282,180	% 98.9
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	47,623	1.1
投 資 信 託 財 産 総 額	4,329,803	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨て。
(注2) 当期末における外貨建て純資産（4,282,457千円）の投資信託財産総額（4,329,803千円）に対する比率は98.9%です。
(注3) 外貨建て資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により円換算したものです。なお、5月12日における円換算レートは、1ドル＝145.96円です。

○特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年5月12日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	4,329,803,855円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	47,623,179
投資信託受益証券(評価額)	4,282,180,223
未 収 利 息	453
(B) 負 債	7,983,958
未 払 解 約 金	4,458,449
未 払 信 託 報 酬	2,798,277
そ の 他 未 払 費 用	727,232
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	4,321,819,897
元 本	2,229,772,090
次 期 繰 越 損 益 金	2,092,047,807
(D) 受 益 権 総 口 数	2,229,772,090口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C / D)	19,382円

< 注記事項 (運用報告書作成時には監査未了) >

(貸借対照表関係)

期首元本額	2,020,385,767円
期中追加設定元本額	540,484,808円
期中一部解約元本額	331,098,485円

○損益の状況 (2024年5月14日～2025年5月12日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	123,218,563円
受 取 配 当 金	135,489,791
受 取 利 息	△ 12,263,540
支 払 利 息	△ 7,688
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 42,057,971
売 買 益	237,081,272
売 買 損	△ 279,139,243
(C) 信 託 報 酬 等	△ 7,654,311
(D) 当期損益金 (A + B + C)	73,506,281
(E) 前期繰越損益金	792,566,673
(F) 追加信託差損益金	1,225,974,853
(配 当 等 相 当 額)	(1,307,184,375)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 81,209,522)
(G) 計 (D + E + F)	2,092,047,807
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	2,092,047,807
追 加 信 託 差 損 益 金	1,225,974,853
(配 当 等 相 当 額)	(1,307,184,375)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 81,209,522)
分 配 準 備 積 立 金	908,130,925
繰 越 損 益 金	△ 42,057,971

(注1) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注3) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注4) 計算期間末における費用控除後の配当等収益(115,564,252円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、信託約款に規定する収益調整金(1,307,184,375円)および分配準備積立金(792,566,673円)より分配対象収益は2,215,315,300円(10,000口当たり9,935円)ですが、当期に分配した金額はありません。

○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。

＜ご参考＞組入投資信託証券の概要

投資信託証券の名称	投資対象	連動する指数	経費率(年率)	委託会社
シュワブ US REIT ETF	米国REIT	ダウジョーンズ エクイティ オールREIT キャップド インデックス	0.07%	Charles Schwab & Co.,Inc.

組入上位10銘柄	比率
Prologis, Inc.	7.7%
American Tower Corporation	7.5%
Welltower Inc.	6.9%
Equinix, Inc.	4.1%
Simon Property Group, Inc.	3.9%
Realty Income Corporation	3.9%
Public Storage	3.6%
Digital Realty Trust, Inc.	3.5%
Crown Castle Inc.	3.5%
VICI Properties Inc	2.6%

出所：Charles Schwab & Co., Inc. の資料を基にSBIアセットマネジメントが作成
(注) 2025年3月31日時点の比率です。

投資信託証券の名称	投資対象	連動する指数	経費率(年率)	委託会社
バンガード・グローバル (除く米国) 不動産ETF	米国以外の 不動産指数	S&Pグローバル (除く米国) 不動産インデックス	0.12%	The Vanguard Group, Inc.

組入上位10銘柄	比率
Goodman Group	4.0%
Mitsui Fudosan Co. Ltd.	2.7%
Emaar Properties PJSC	2.5%
Vonovia SE	2.4%
Daiwa House Industry Co. Ltd.	2.3%
Mitsubishi Estate Co. Ltd.	2.2%
Sumitomo Realty & Development Co. Ltd.	2.0%
Sun Hung Kai Properties Ltd.	1.6%
Link REIT	1.3%
Segro plc	1.3%

組入上位10ヵ国・地域	比率
日本	23.3%
オーストラリア	11.0%
英国	7.4%
香港	7.2%
シンガポール	5.9%
中国	5.5%
ドイツ	3.9%
インド	3.9%
アラブ首長国連邦	3.9%
スウェーデン	3.5%

出所：The Vanguard Group, Inc. の資料を基にSBIアセットマネジメントが作成
(注) 2025年3月31日時点の比率です。

上記組入投資信託証券は第12期期末時点のものであり、将来変更される場合があります。