

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。（2026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费率、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13期

（決算日 2026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、2026年5月12日に第13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.sbiasset.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
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
13期(2026年5月12日)	23,853	0	23.1	30,875	26.5	99.6	5,642

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。
(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。
(注3) 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

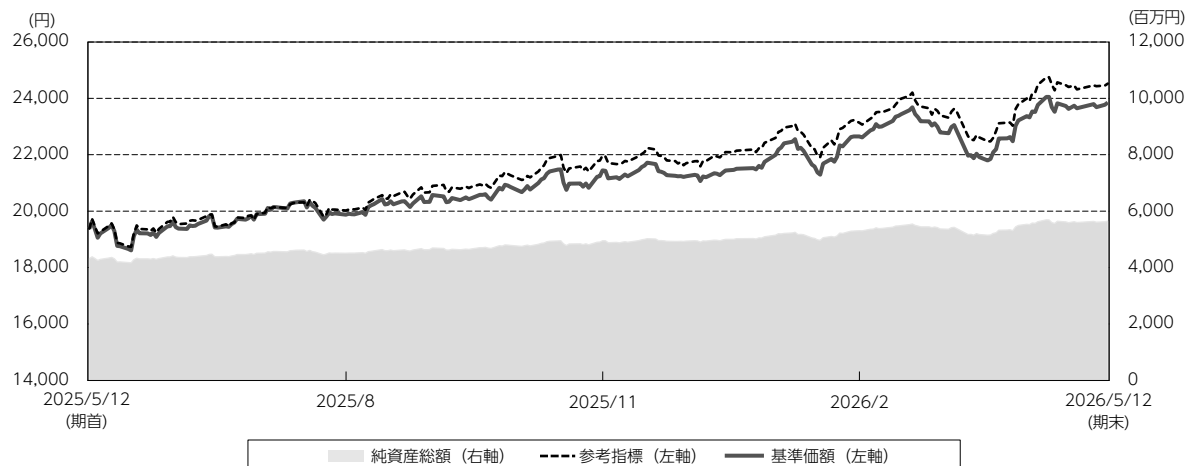
年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 標		投資信託証券 組 入 比 率
		騰 落 率		騰 落 率	
(期 首)	円	%		%	%
2025年5月12日	19,382	—	24,405	—	99.1
5月末	19,214	△ 0.9	24,387	△ 0.1	98.8
6月末	19,458	0.4	24,597	0.8	98.4
7月末	20,193	4.2	25,638	5.1	99.4
8月末	20,242	4.4	25,853	5.9	99.0
9月末	20,576	6.2	26,334	7.9	98.9
10月末	20,973	8.2	27,092	11.0	98.8
11月末	21,716	12.0	28,001	14.7	99.1
12月末	21,504	10.9	27,884	14.3	99.3
2026年1月末	21,683	11.9	28,009	14.8	99.5
2月末	23,435	20.9	30,202	23.8	99.3
3月末	21,846	12.7	28,297	16.0	99.0
4月末	23,736	22.5	30,790	26.2	99.4
(期 末)					
2026年5月12日	23,853	23.1	30,875	26.5	99.6

(注1) 期末基準価額は分配金込み、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。
(注3) 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指数化しています。

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（2025年5月13日から2026年5月12日まで）

○基準価額等の推移



期 首：19,382円
期 末：23,853円（既払分配金（税込み）：0円）
騰落率： 23.1%

（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、2025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）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

- ・米国景気の回復への期待
- ・米国利下げ観測の高まり
- ・地政学リスクの後退
- ・対円で米ドルが上昇したこと

下落要因

- ・米連邦準備制度理事会（FRB）のタカ派的な姿勢
- ・イラン紛争の長期化懸念と国内実体経済への悪影響
- ・対円で米ドルが下落したこと

○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。当期、米国REIT市場は上昇いたしました。2025年中は、比較的狭いレンジの中での動きに終始しましたが、2026年入り後は、米国景気の回復期待を背景とした上昇、イラン紛争の勃発を受けた下落、中東情勢の鎮静化を背景とする米国長期金利の上昇一服を眺めた再上昇と値動きの荒い展開となりました。

期初は、米国の関税政策の動向に注目が集まる中、FRBの利下げ継続に対する慎重な意見がみられる中、長期金利が上昇したことを受けて、REIT市場は下落して始まりました。その後秋口までは、米国の関税交渉の進展や好調なREIT各社の決算発表を材料に上昇する場面もありましたが、FRBの利下げの方向感が不透明さを増したことが重しとなり、REIT市場は小刻みな上昇、下落を繰り返しました。2025年12月末にかけても、米政府機関の閉鎖解除や一時的な利下げ期待の高まりから買い進まれる場面があったものの、全体としては、長期金利の低下が限定的な中、REIT市況は弱含みで推移しました。2026年1月は、堅調な雇用統計の発表等から景気回復期待が強まり、景気敏感株と同様、REITへの選好が進み、相場は小幅に上昇しました。2月に入ると、製造業景況感や消費者信頼感指数が改善を示し、米国内需の回復期待がさらに高まる中、米国REITは大きく上昇しました。しかし2月末に実際に米国、イスラエルのイラン攻撃が始まると、原油価格が高騰し、インフレへの警戒感が急速に強まる状況となり、米国金利が大きく上昇したことを受けて、米国REIT市況は下落し、2月の上昇分を完全に打ち消しました。4月に入ると、米国がイラン攻撃停止を表明し、緊迫感が弱まると、急騰していた原油価格と米国長期金利ともに水準を下げる中で、米国REIT市場は、買い戻しの動きが強まり、相場は再び大きく上昇し、2月末の期中ピークを超えた後も上昇基調を維持したまま期を終えました。

<外国為替市場>

当期のドル／円相場は、日米金利差を主因とする構造的なドル高・円安圧力を背景に高水準で推移した一方、米国の通商政策を巡る不確実性やリスク選好の変動により、上下に振れる展開となりました。

期初ドル／円レートは147円台後半で始まりました。米国ではインフレ鈍化が進行する中でもFRBが利下げに慎重姿勢を維持し、米長期金利は高止まりしました。一方、日本銀行は緩やかな金融正常化にとどまり、日米金利差は大きく維持されたことから、ドル円は145～150円程度のレンジで方向感に乏しい推移となりました。

2025年後半にかけては、米国景気の底堅さや株式市場の堅調推移を背景にリスク選好姿勢が維持され、高金利通貨であるドルが選好されやすい環境が続きました。また、米国の財政・通商政策への期待感もドルを下支えし、ドル円は150円台へと水準を切り上げました。

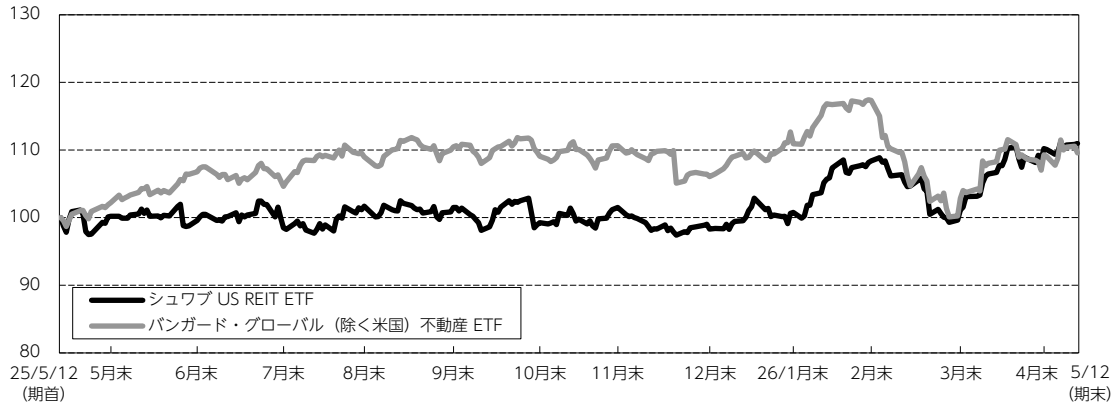
2026年に入ると、ドル円は一段と円安方向に進行し、一時160円台に達する局面が複数回見られました。背景には、米国の高金利環境の長期化と日銀の慎重な正常化姿勢による日米金利差の拡大に加え、日本側の構造的な資本流出圧力や需給面での円売り要因も作用していました。このため円安は一時的なセンチメント要因にとどまらず、構造的な円安圧力の下での上振れ局面として位置付けられます。

その後、トランプ政権による関税政策を巡る不透明感の高まりを受けて世界的にリスク回避姿勢が強まり、株式市場の調整とともに円が買われる展開となりました。この結果、ドル円は155円台まで円高方向に押し戻される場面も見られました。

2026年4月後半以降は、関税措置の一部延期や通商交渉の進展を背景に過度な警戒感が後退し、為替市場は落ち着きを取り戻しました。ドル円は156～158円台を中心としたレンジ推移となり、期末は157円台前半で終了しました。

総じて当期のドル円相場は、日米金利差に支えられた構造的なドル高基調のもとで上昇トレンドを維持しつつも、通商政策リスクとリスク資産市場の変動により、短期的には大きな振れを伴う不安定な値動きとなった一年でした。

<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



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	77.0%
2	日本	5.3%
3	オーストラリア	2.5%
4	香港	2.5%
5	英国	1.3%
6	シンガポール	1.3%
7	イスラエル	0.8%
8	フランス	0.8%
9	スイス	0.7%
10	インド	0.7%

	組入上位10銘柄	国	構成比率
1	WELLTOWER INC	米国	7.8%
2	PROLOGIS INC	米国	6.8%
3	EQUINIX INC	米国	3.8%
4	DIGITAL REALTY TRUST INC	米国	3.5%
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	米国	3.4%
6	AMERICAN TOWER CORP	米国	3.3%
7	REALTY INCOME CORPORATION	米国	3.2%
8	PUBLIC STORAGE	米国	2.6%
9	VENTAS INC	米国	2.3%
10	CROWN CASTLE INTERNATIONAL CORP	米国	2.1%

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）2026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。

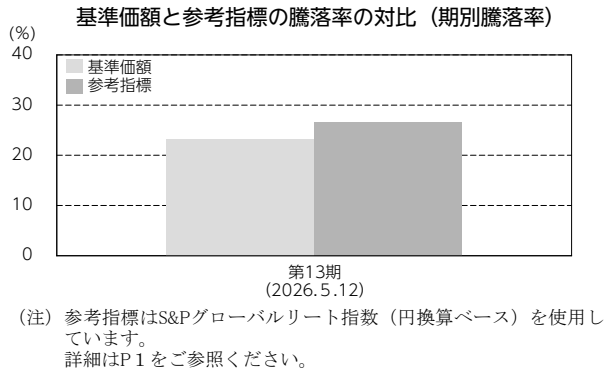
【組入投資信託証券の騰落率】

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	11.0%
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	9.6%

○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23.1%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26.5%の上昇を3.4%下回りました。



○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13期
	2025年5月13日～ 2026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	13,943

（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

(2025年 5 月13日～2026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 (9) (12) (5)	0.121 (0.044) (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)	— (ー)	— (ー)	(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)	— (ー)	— (ー)	(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)	8 (1) (3) (4)	0.040 (0.006) (0.013) (0.021)	(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	34	0.161	
期中の平均基準価額は、21,214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。

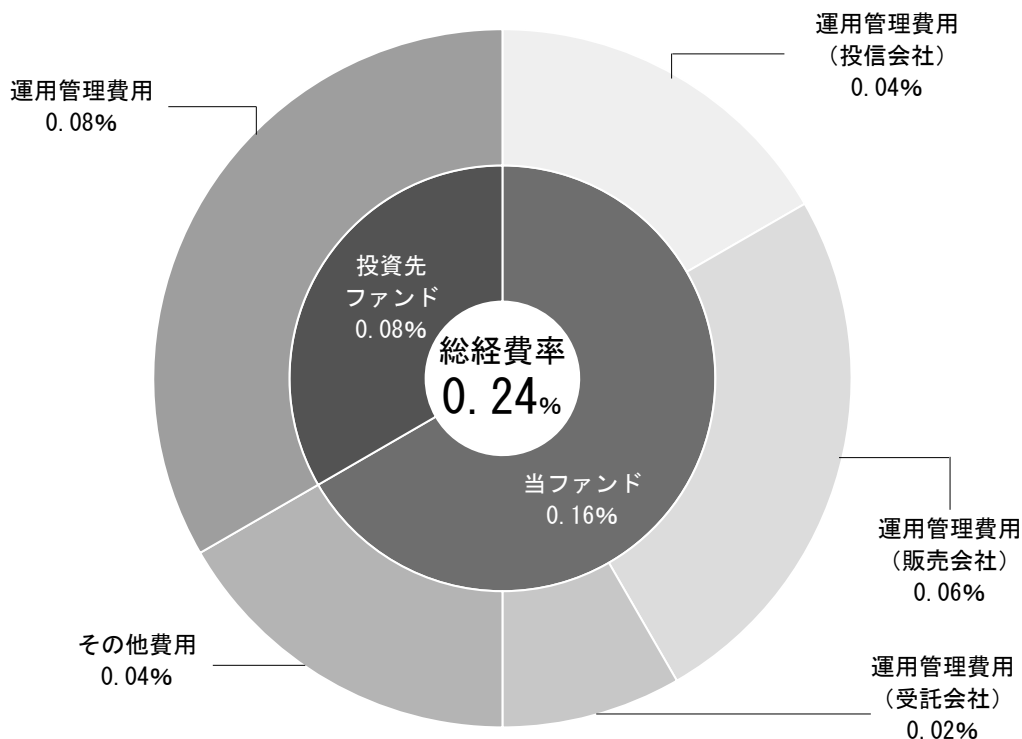
(注4) 各項目の費用は、このファンドが組入れている投資信託証券(マザーファンドを除く。)が支払った費用を含みません。

(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0.24%**です。



総経費率（①+②）	0.24%
①当ファンドの費用の比率	0.16%
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

(2025年 5 月13日～2026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 147,287	千ドル 3,128	口 —	千ドル —
		Vanguard Global Ex-U.S. Real Estate ETF	15,219	706	21,224	963

(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

(2025年 5 月13日～2026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

(2026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		1,016,623	1,163,910	27,410	4,314,894	76.5
Vanguard Global Ex-U.S. Real Estate ETF		179,213	173,208	8,275	1,302,788	23.1
合 計	口 数 ・ 金 額	1,195,836	1,337,118	35,685	5,617,683	99.6
	銘柄数 < 比率 >	2	2	—	< 99.6% >	

(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

(2026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 5,617,683	% 99.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	55,200	1.0
投 資 信 託 財 産 総 額	5,672,883	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（5,617,921千円）の投資信託財産総額（5,672,883千円）に対する比率は99.0%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＝157.42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 (2026年5月12日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	5,672,883,534円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	55,199,007
投資信託受益証券(評価額)	5,617,683,624
未 収 利 息	903
(B) 負 債	30,768,476
未 払 解 約 金	26,928,348
未 払 信 託 報 酬	3,139,956
そ の 他 未 払 費 用	700,172
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	5,642,115,058
元 本	2,365,365,021
次 期 繰 越 損 益 金	3,276,750,037
(D) 受 益 権 総 口 数	2,365,365,021口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C / D)	23,853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	2,229,772,090円
期中追加設定元本額	510,818,647円
期中一部解約元本額	375,225,716円

○損益の状況 (2025年5月13日～2026年5月12日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	140,919,556円
受 取 配 当 金	173,257,736
受 取 利 息	△ 32,338,180
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	835,600,068
売 買 益	860,175,241
売 買 損	△ 24,575,173
(C) 信 託 報 酬 等	△ 8,002,702
(D) 当期損益金 (A + B + C)	968,516,922
(E) 前期繰越損益金	736,114,724
(F) 追加信託差損益金	1,572,118,391
(配 当 等 相 当 額)	(1,593,630,863)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 21,512,472)
(G) 計 (D + E + F)	3,276,750,037
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	3,276,750,037
追 加 信 託 差 損 益 金	1,572,118,391
(配 当 等 相 当 額)	(1,593,630,863)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 21,512,472)
分 配 準 備 積 立 金	1,704,631,646

(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(139,764,766円)、費用控除後の有価証券等損益額(793,005,180円)、信託約款に規定する収益調整金(1,593,630,863円)および分配準備積立金(771,861,700円)より分配対象収益は3,298,262,509円(10,000口当たり13,943円)ですが、当期に分配した金額はありません。

〈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
Welltower Inc.	10.1%
Prologis, Inc.	9.0%
Equinix, Inc.	4.9%
Digital Realty Trust, Inc.	4.5%
Simon Property Group, Inc.	4.4%
American Tower Corporation	4.4%
Realty Income Corporation	4.4%
Public Storage	3.3%
Ventas, Inc.	3.0%
Crown Castle Inc.	2.7%

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) 2026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	3.5%
Mitsubishi Estate Co. Ltd.	3.3%
Mitsui Fudosan Co. Ltd.	2.9%
Sumitomo Realty & Development Co. Ltd.	2.6%
Sun Hung Kai Properties Ltd.	2.5%
Vonovia SE	2.0%
Emaar Properties PJSC	1.9%
Daiwa House Industry Co. Ltd.	1.8%
Swiss Prime Site AG	1.3%
Unibail-Rodamco-Westfield	1.3%

組入上位10ヵ国・地域	比率
日本	23.7%
オーストラリア	10.3%
香港	8.5%
英国	6.1%
シンガポール	5.8%
中国	5.0%
フランス	3.3%
ドイツ	3.3%
アラブ首長国連邦	3.2%
イスラエル	3.2%

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) 2026年3月31日時点の比率です。

上記組入投資信託証券は第13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。