

Santiago, 15 de mayo de 2026

Señores Aportantes
Fondo de Inversión
LAB Deuda Inmobiliaria I
Presente

Referencia: Informe de Comité de Vigilancia a los señores Aportantes

De nuestra consideración:

Adjunto a esta carta podrán encontrar el Informe del Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión LAB Deuda Inmobiliaria I, correspondiente a la gestión del Fondo desde el 30 de abril de 2025 hasta la fecha de este informe.

Los miembros del referido Comité de Vigilancia quedan a su disposición para cualquier aclaración que requiera dicho informe.

Les saludan atentamente,



Valentín Delano



Jorge Godoy



Macarena Lagos

Comité de Vigilancia
Fondo de Inversión
LAB Deuda Inmobiliaria I

INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

A través del siguiente documento, el Comité de Vigilancia (en adelante, “Comité”) del Fondo de Inversión LAB 1 (en adelante, el “Fondo”), administrado por LAB Administradora General de Fondos S.A, (en adelante, la “Administradora”) hace llegar a los Aportantes del Fondo el informe anual correspondiente al ejercicio 2025.

I. Constitución del Comité de Vigilancia

En sesión de la asamblea ordinaria de aportantes de fecha 30 de abril de 2025 se designaron en sus cargos hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, los siguientes miembros del Comité: Macarena Lagos Jiménez, Jorge Godoy y Valentín Delano Larson.

II. Sesiones

El Comité sesionó en 5 ocasiones:

- 2 de junio de 2025
- 29 de agosto de 2025
- 2 de diciembre de 2025
- 13 de abril de 2026 (con auditores)
- 20 de abril de 2026

El objetivo fundamental de las sesiones fue la vigilancia del cumplimiento por parte de la Sociedad Administradora del Reglamento Interno del Fondo y la revisión de los Estados Financieros y gastos del Fondo correspondientes al cierre de cada trimestre. En esta revisión se tuvieron en consideración principalmente los siguientes puntos:

- Inversiones del Fondo y eventos de capital
- Cumplimiento de las políticas y límites de inversión y liquidez según el reglamento interno del fondo
- Cálculo de las comisiones de la sociedad administradora
- Gastos de cargo del Fondo y cumplimiento de los porcentajes máximos anuales
- Hechos relevantes

- Estados de Situación Financiera, trimestrales y anuales auditados
- Notas a los Estados Financieros
- Información proporcionada a los aportantes
- Registro de Aportantes
- Custodia de las inversiones
- Potenciales Conflictos de interés
- El cambio de control de la Administradora

Este Comité solicitó a los representantes de la Administradora, en cada reunión, que informaran sobre cualquier hecho o circunstancia que implicase un incumplimiento o falta de las disposiciones del reglamento Interno, o de cualquier contingencia o amenaza al patrimonio del Fondo de Inversiones que no se encontrase reflejada en los EEFF. La respuesta de la Administradora fue, siempre, que no existían hechos relevantes que informar, más allá de los habituales en el desarrollo de los negocios.

En este contexto, cabe destacar que en agosto del 2025 se anunció el cambio de control de LAB AGF, que se terminó concretando el 1 de septiembre del 2025. Ante esto, el Comité solicitó con fecha 25-08-2025 que se respondieran las preguntas adjuntas en el Anexo 1, en que se explicara como se aseguraría la continuidad operacional de la Administradora y el Fondo. Las respuestas a estas consultas fueron enviadas por Pilar Villablanca por correo a todos los aportantes con fecha 4 de septiembre del 2025.

Adicionalmente, con fecha 25 de febrero del 2026, el Comité hizo llegar a la Administradora las preguntas adjuntas en el Anexo 2, con el objetivo de ahondar en la forma de cobrar la comisión, las transacciones con entidades relacionadas y la posible venta de cartera. Las respuestas a estas preguntas fueron enviadas a los aportantes por correo con fecha 6 de marzo.

III. Cuestionario a la Sociedad Administradora del Fondo

Con fecha 17 de noviembre de 2025 el Comité de Vigilancia envió a la Sociedad Administradora un cuestionario solicitando información relativa al proceso de auditoría a la misma, al cumplimiento de ciertas normas por parte de dicha Sociedad y respecto de políticas y/o criterios para resolver eventuales conflictos de interés.

Con fecha 16 de abril del 2026 este Comité de Vigilancia recibió la respuesta final de la Sociedad Administradora.

IV. Audidores Independientes

En la sesión de fecha 30 de abril de 2025 la asamblea ordinaria de Aportantes designó como empresa Auditora a Grant Thornton Chile para efectuar una auditoría a los estados financieros del Fondo que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, y una opinión sobre su razonabilidad y sobre el cumplimiento del artículo 21 de la ley 20.712.

Con fecha 13 de abril de 2026 el Comité de Vigilancia se reunió con los Auditores, los que presentaron los resultados del trabajo de Auditoría.

Como resultado de la auditoría, Grant Thornton Chile emitió la siguiente opinión: *“En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG-1 al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.”.*

Con fecha 17 de noviembre de 2025 se le envió a los Auditores a través de la Administradora un cuestionario con una serie de preguntas sobre el estado de cumplimiento de disposiciones, normas legales y del reglamento internos del fondo. El Comité de Vigilancia se reunió el 13 de abril de 2026 con los Auditores para revisar el cuestionario enviado, quienes dieron respuesta a una serie de preguntas realizadas.

Respecto al informe del Título XXI, los Auditores señalan que: *“Consideramos que, basado en los procedimientos detallados en el Anexo A la estructura de control interno de Weg Administradora General de Fondos S.A., vigente durante el ejercicio a finalizar el 31 de diciembre de 2025, ha sido razonablemente suficiente para velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Título XXI de la Ley N°18.045 y sus sistemas de información y archivo permiten razonablemente, registrar y custodiar la documentación relativa al origen, destino y oportunidad de las transacciones que se efectúan con recursos propios y/o de terceros administrados por la Sociedad.”*

Grant Thornton, que también es el auditor de la AGF, en su Carta a la Administración, encuentra una deficiencia en el modelo de deterioro de activos financieros bajo la norma IFRS9: *“El modelo de provisiones actual carece de un componente prospectivo (Forward Looking), limitándose a utilizar datos históricos sin considerar el impacto de variables macroeconómicas futuras. Bajo la normativa IFRS 9, el cálculo de la pérdida esperada debe incorporar proyecciones sobre el ciclo económico.”* También identifican que el riesgo para el fondo podría ser el siguiente: *“No obstante la consideración de colaterales para los activos financieros al costo amortizado, potencialmente, esta situación podría considerarse como el incumplimiento de la norma IFRS 9 expone a la institución a observaciones regulatorias. Asimismo, la falta de sensibilidad del modelo ante ciclos económicos desfavorables genera una prociclicidad peligrosa: las provisiones no aumentarían preventivamente ante un deterioro del entorno macroeconómico (ej. alza del desempleo), lo que podría impactar*

severamente el patrimonio de la entidad en escenarios de crisis.”

V. Propuesta de Auditores Externos

El Comité fue informado por la Sociedad Administradora de las siguientes propuestas de auditores externos para el ejercicio 2026. Este Comité ha resuelto proponer para consideración de la asamblea de aportantes, a los siguientes Auditores:

Empresa Auditora	Precio Auditoría
PKF Chile	110 UF
HLB Surlatina Chile	110 UF
Closer Agile	120 UF

VI. Gastos del Comité de Vigilancia

Durante el período en el cual cumplieron sus funciones los miembros del Comité que suscriben el presente informe, no se incurrió en gastos ordenados por éste.

VII. Observaciones finales

La Administradora si bien ha cumplido con la obligación de coordinar los comités ha tenido debilidades en la preparación de la información como en la generación de las actas de los comités. Entre algunos puntos a mencionar:

En diversos comités, muchas respuestas quedaron pendientes de responder ya que no había el conocimiento suficiente de los participantes para resolverlas.

Las actas de los comités requirieron de varias iteraciones en su elaboración ya que la información era incompleta y no reflejaba la totalidad de las consultas realizadas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora siempre manifestó la voluntad de ir perfeccionando los procesos y procedimientos relacionados que fueron mencionados en los comités de vigilancia del fondo.

Gastos de Cargo del Fondo

Los Auditores del fondo informaron la correcta imputación del 100% de los gastos del fondo.

Póliza a favor de los aportantes

Con fecha 11 de enero de 2025, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía Cesce Chile Aseguradora S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 19.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 11 de enero de 2025 hasta el 12 de enero de 2026. Para el ejercicio del 2026 se contrata una nueva póliza N° 3012026224341 por UF 18.000 con AVLA Seguros de Garantía y crédito S.A. con vigencia entre el 10 de enero de 2026 y el 10 de enero de 2027.

De esta manera se da cumplimiento a lo dispuesto en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de noviembre de 2001 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y de acuerdo con los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

IX. Opinión final

En opinión de este Comité de Vigilancia, basados en la información aportada por la administración y la auditoría realizada por Grant Thornton, a nuestro mejor entender no existen antecedentes que permitan concluir que la Administradora, en el período a que se refiere este informe, haya incumplido alguna de las siguientes obligaciones:

- El reglamento interno del Fondo.
- Realización de inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo de acuerdo con la ley, su reglamento y al reglamento interno del Fondo.
- Adecuada gestión de conflictos de interés, en base a lo informado por la Administradora y los Auditores.

En relación a entregar información para los aportantes de manera suficiente, veraz y oportuna, creemos que hay oportunidades de mejora, basado en lo observado en el proceso de ajuste del valor cuota

El Comité revisó los resultados de las auditorías al fondo y la Sociedad Administradora. A nuestro mejor entender, no se detectaron infracciones a la normativa aplicable o al Reglamento Interno del Fondo.

Observaciones: Creemos importante monitorear el plan de trabajo en base a los siguientes puntos:

1. Deficiencia Modelo de deterioro de activos financieros.
2. Implementación de las NCG N° 507 y NCG N° 510
3. Los posibles conflictos de interés al tener al tener contratos y realizar transacciones con entidades relacionadas.

Saludan Atentamente,



Macarena Lagos



Jorge Godoy



Valentín Délano

Comité de Vigilancia
Fondo de Inversión
LAB Deuda Inmobiliaria I

Documentos a disposición de los Sres. Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora:

1. Actas de las reuniones celebradas por el Comité.
2. Copia de carta/Informe con respuesta de los Auditores a las consultas del Comité.
3. Copia de carta con respuestas de la sociedad Administradora a las consultas del Comité.
4. Cotizaciones Auditores.
5. Copia Informe a la Administración Cumplimiento del Artículo N°21 de la Ley N°20.712 emitido por Auditores.

Anexo 1

1. ¿Quiénes serían los principales ejecutivos a cargo de la AGF? ¿Y en particular del Fondo (Portfolio Manager)? ¿Qué experiencia específica tiene el equipo ejecutivo y de inversiones en la clase de activos que maneja el Fondo?
2. ¿Qué cambios se anticipan en el Gobierno Corporativo de la AGF (directorio, comité de inversiones, comité de riesgo)? ¿Cambios en Backoffice?
3. ¿Han tenido contacto con el Administrador contable del Fondo (Apex ex Finix)? ¿Han trabajado anteriormente con este Administrador? ¿La idea sería seguir con el mismo administrador o licitar otro?
4. Con respecto a la administración primaria del Fondo, ¿Han tenido acercamientos? ¿La idea sería seguir con el mismo administrador o licitar otro?
5. Con respecto a la Deuda del Fondo con Security ¿Han tenido reuniones con ellos? ¿Hay cláusulas de aceleración por cambio de control? ¿Algún otro comentario?
6. ¿Cómo se garantizará la continuidad de la información y reportes a aportantes y Comité de Vigilancia durante la transición?
7. ¿Tienen un plan formal de continuidad operacional para el proceso de traspaso?
8. ¿Se prevén cambios en los proveedores tecnológicos que pudiesen afectar los reportes o la gestión administrativa?
9. ¿Qué capital y respaldo financiero tendrá la AGF post-compra para asegurar el cumplimiento regulatorio?

Anexo 2

En relación al numeral VI, sección DOS del Reglamento Interno:

1. ¿Nos podrían enviar el cálculo de la remuneración de la administradora para el año 2024, y 2025 hasta septiembre? Por favor, agregar el detalle de qué componentes fueron consideradas como ingreso, para efectos de multiplicar por el 12% que indica el reglamento interno.
2. En el caso de venta de cartera ¿cómo se calcularía la remuneración de la AGF y cuál sería su detalle? Por favor, enviar un ejemplo ilustrativo.

En relación al numeral VI, sección TRES.SIETE del reglamento interno:

3. Por favor, indicar qué servicios con entidades relacionadas se han contratado por parte del Fondo desde el cambio de control de la Administradora del 1 de septiembre del 2025.
4. De existir estos servicios con entidades relacionadas, por favor, detallar el detalle de lo que comprenden los servicios e indicar si en ese servicio se reemplazó a proveedor anterior.
5. En caso de estos servicios con entidades relacionadas y que este servicio haya reemplazado a uno que ya existía, indicar las condiciones comerciales de ambos contratos (el antiguo y el nuevo). Adicionalmente, indicar como lo señala dice el Reglamento Interno, por qué esa contratación es para el mejor interés del Fondo.

En relación a la venta de cartera a través de una Securitización:

6. ¿Por qué, bajo la opinión de la Administradora, sería en el mejor beneficio de los aportantes del Fondo, vender solamente cartera al día?
7. ¿Piensan llevar un eventual proceso de venta de cartera a través de un proceso competitivo, en que participen tanto securitizadores como otros inversionistas institucionales?