

Santiago, 12 de mayo de 2026

**Señores**

**Aportantes**

**Fondo de Inversión LAB Mid Mall**

**Presente**

**Ref: Informe del Comité de Vigilancia a los señores Aportantes**

De nuestra consideración:

Como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión LAB Mid Mall, administrado por LAB CAPITAL (Sociedad Administradora) y atendido lo expuesto en el artículo N° 70 de la ley N° 20.712 y lo dispuesto en la sección H. 2 del Reglamento Interno del Fondo, venimos a informar a los señores Aportantes acerca de la gestión realizada durante el ejercicio del año 2025. Asimismo, ha de recordarse que el Fondo inició sus operaciones el 28 de junio de 2019 bajo la administración de Sartor Administradora General de Fondos S.A y con fecha 4 de agosto de 2025 se designó como nueva administración a WEG Administradora General de Fondos S.A. (hoy LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.). La nueva Administradora tomó el control del Fondo con fecha 24 de octubre de 2025.

### **Comité de Vigilancia**

El Comité de Vigilancia fue designado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes con fecha 20 de noviembre del 2025. Lo integran la señora Bárbara Rosas Bonati, y los señores Gustavo Reyes Hidalgo y Manuel José Correa Silva, quienes durarán en sus funciones hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes en que se designen nuevamente los integrantes del Comité de Vigilancia del Fondo.

El Comité se encuentra presidido por don Manuel José Correa. Durante el ejercicio, el Comité celebró 01 sesión ordinaria conjunta con la Sociedad Administradora, el 22 de diciembre del 2025. Asistieron a la sesión la totalidad de los miembros del Comité en ejercicio. Asimismo, don Manuel José Correa sostuvo reuniones informales con la Gerente General de LAB Capital, con el fin de cooperar en el traspaso del Fondo, facilitar contacto con los aportantes y entrega de información útil a la Administración.

Si bien, no es materia del presente informe que contempla el año 2025 desde que el Comité asume sus funciones, es necesario establecer que en los primeros meses del 2026, se han sostenido varias reuniones entre LabCapital y el Comité con el fin de afrontar la crisis de MidMall S.A. que impacta al Fondo.

## Sesión Ordinaria

En la sesión ordinaria el Comité solicitó y recibió información acerca de la situación del Fondo y especialmente:

- Evolución del período
- Cartera de Inversiones Inmobiliarias
- Negocios efectuados durante el periodo
- Gastos de cargo del Fondo y comisiones
- Estados Financieros
- Estado de pago de la sociedad Mid Mall S.A. con sus acreedores
- Toda otra materia relevante para la marcha del Fondo.

Se observó el cumplimiento tanto del Reglamento Interno del Fondo como de las disposiciones legales y reglamentarias que rigen esta actividad. Sin embargo, el Comité expresó claramente su preocupación a la Administración por:

- Escasa información dispuesta por el Liquidador para Lab Capital durante el proceso de traspaso.
- Escaso quorum de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes
- Información comercial y financiera respecto de Midmall S.A.
- Informes de valoración encargados por el Liquidador de la administración anterior y que no estuvieron a la vista.
- Y solicitó a la Administradora tomar contacto con la contraparte para mediar y evitar la enajenación del activo.

En vista de lo dispuesto en la sección H del Reglamento Interno del Fondo, el Comité de Vigilancia prestó atención a la oportuna verificación del cumplimiento de los literales (a), (b), (c), (d), e) y g) del art. 70 de la ley 20.712. Con relación a lo señalado en el párrafo anterior, y además teniendo en consideración los informes emitidos por los auditores externos del Fondo, se pudo comprobar lo siguiente:

a) Las inversiones se realizaron cumpliendo con la normativa vigente y el Reglamento Interno del Fondo, en cuanto a su naturaleza y sus límites. Trimestralmente, y a solicitud nuestra en períodos intermedios, fuimos informados por la sociedad administradora acerca de la composición de la cartera de inversiones. No detectamos la existencia de excesos de inversión.

b) El cumplimiento de la normativa y política sobre financiamiento.

c) El cumplimiento de la normativa y política de liquidez.

d) El cumplimiento de la normativa y política sobre diversificación de inversiones.

e) La tenencia y posesión adecuada de los títulos de la sociedad en que participa el Fondo.

f) El correcto cálculo de las comisiones pagadas por el Fondo a la sociedad administradora, revisado anualmente por los auditores del Fondo.

g) Verificación de la imputación de los gastos de cargo del Fondo.

h) Verificación del envío de la información obligatoria a los aportantes sobre lo cual se manifestó preocupación y mayor gestión a la Administración.

### **Conflictos de interés**

Los miembros del Comité de Vigilancia declaran no tener conflictos de interés debido a:

- No integrar otros comités de vigilancia de otros fondos de inversión,
- No ser directores de otra sociedad administradora de fondos durante el período,
- No ser objetos de sanciones por parte de la CMF.

Este Comité, permanentemente, se ha preocupado de realizar todas las diligencias que le permitan mantenerse cabalmente informado acerca de los posibles conflictos de interés que pudieran suscitarse entre los diversos Fondos administrados por LAB CAPITAL, habilitados para efectuar inversiones de similares características. Al respecto, el Comité no puede aseverar si se han cumplido a cabalidad las normas establecidas en el Reglamento General de Fondos administrados por LAB CAPITAL y las políticas para evitar posibles conflictos de interés, debido que el Auditor HLB SURLATINA no recibió certificación emitida por parte de la Gerente General para tal efecto, según consta en el cuestionario hacia los auditores que el Comité estableció.

Operaciones del Fondo con deudores de la administradora o sus personas Relacionadas.

La sociedad administradora informa al Comité, en las oportunidades que corresponden, acerca de las operaciones sujetas a las restricciones de inversión definidas en la ley 20.712 y en el Reglamento Interno del Fondo. Durante el presente ejercicio, este Comité de Vigilancia no recibió de parte de la Sociedad Administradora información respecto a operaciones del Fondo con deudores de la administradora o personas relacionadas.

## **Contingencias**

La sociedad administradora, hasta el 31 de diciembre de 2025, informó acerca de la amenaza al patrimonio del Fondo de Inversión que se encuentre reflejada en los Estados Financieros o en el informe a los aportantes. En igual sentido, respondió a las consultas de este Comité al respecto, en particular las formuladas a la gerente general Catalina Correa Bulnes de LAB CAPITAL Administradora General de Fondos.

Cabe señalar que al 31 de diciembre de 2025 no se contó con las valorizaciones independientes de las consultoras PwC y Deloitte conforme a la Circular N°657 de la CMF, que fueron las utilizadas en el ejercicio 2024. Sin embargo, existe una valoración independiente realizada por la consultora M31 Compañía Ltda., emitida con fecha 19 de marzo de 2026 y entregada a este Comité por la Administradora en abril de 2026. Dicha valoración utilizó el método de descuento de flujos de caja libres (DCF) para determinar el valor razonable del activo, concluyendo que el valor razonable del capital de Midmall es \$0 y que, consecuentemente, la participación del 20,02% del Fondo en dicha sociedad también tiene un valor razonable de \$0. Lo anterior se fundamenta en que la estructura financiera actual de Midmall no permite pagar la deuda financiera vigente —que asciende a UF 902.459 con Confuturo, Metlife y Banco Santander— con los flujos operacionales proyectados.

No obstante, lo anterior, este Comité estima relevante informar a los aportantes que el mismo informe M31 hace referencia a tasaciones realizadas por Transsa Consultores en diciembre de 2025, que determinaron un valor realizable de los activos inmobiliarios de Midmall de UF 1.697.650, lo que implicaría un valor realizable del capital de UF 333.689 (equivalente a MMCLP \$13.257). Este valor fue desestimado por M31 para efectos del valor razonable exigido por la Circular N°657, pero constituye información relevante respecto del potencial de recuperación en un escenario de venta de los activos subyacentes. Además, el Comité manifiesta su desacuerdo con el enfoque y metodología utilizada por M31 (conocida el 30 de marzo 2026), toda vez que el negocio tiene un problema de estructura de capital, aquello no implica que el negocio tenga valor cero al considerar la dinámica de la operación de este en el tiempo. A su vez, enfatizamos en el hecho de que la metodología de valoración es básica, y a nivel de perfil, ya que no recoge ni profundiza todos los aspectos relevantes financieros y comerciales del negocio.

## **Audidores Externos del Fondo**

La Administradora ha dispuesto la contratación de HBL SURLATINA para el período 2025, como única empresa de auditoría para el fondo.

Finalmente, proponemos a la Asamblea, con el fin de tener un análisis distinto a los realizados desde el año 2024, las siguientes empresas auditoras para el ejercicio 2026:

PKF (110 UF)

Closer Agile (120 UF)

Grant Thornton (240 UF)

### **Valorizadores externos del Fondo**

Conforme con lo dispuesto en el oficio circular de la Comisión para el Mercado Financiero, corresponde que el Fondo cuente con el informe de al menos dos valorizadores respecto al valor en la propiedad de compañías en la cuales no se tenga el control, pero si se tenga influencia significativa. Sin embargo, la Administración ha informado a este Comité que para la valoración de los activos considera continuar con una sola consultora y valorizar anualmente, para lo cual el Comité no presenta observaciones. Sin embargo, recomendamos a la Asamblea considerar que la valoración profundice aspectos financieros y comerciales anteriormente mencionados en esta carta, para lo cual se deberá solicitar una valoración en mayor profundidad de Mid Mall antes y después de la negociación de cesión del Lote A y del negocio operacional a Confuturo. De esta manera, se podrá estimar, a su vez, el impacto financiero y económico que ocasionó esta negociación entre La Araucana y Confuturo.

Finalmente, el comité ha recibido las propuestas de M31 (95 UF), Analytics Lab (55 UF) y Sitka (120 UF), pero consideramos importante destacar que estas propuestas son insuficientes respecto del alcance técnico mencionado anteriormente en el informe.

### **Gastos del Comité de Vigilancia**

Durante el período, el Comité de Vigilancia no incurrió en gastos de cargo del Fondo, conforme lo establece el Reglamento Interno del Fondo.

### **Remuneración del Comité de Vigilancia**

Por concepto de remuneraciones, se pagó a los miembros del Comité un total de 30 unidades de fomento, correspondiente a la reunión del 22 de diciembre del 2025, conforme a lo establecido por la Asamblea de Aportantes.

### **Objeto de inversión del Fondo**

Durante el ejercicio 2025, ha sido preocupación fundamental de este Comité de Vigilancia revisar que las inversiones del fondo cumplan con sus objetivos definidos en su Reglamento

Interno. Además, y con especial atención, hemos solicitado información a la Administración respecto de la contingencia legal entre Confuturo y la Sociedad Mid Mall Maipú S.A.

## **Opinión**

Este Comité solicitó, mediante el envío de un cuestionario a la gerente general de la Administradora, toda la información relativa al funcionamiento del Fondo, habiendo recibido respuestas fundamentadas en informe de los auditores HLB SURLATINA con fecha 21 de abril de 2026, al cual se le hicieron observaciones menores que fueron respondidas posteriormente.

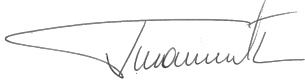
Este Comité de Vigilancia ha revisado la información entregada por la sociedad administradora, ha consultado y/o validado el cumplimiento de las políticas de inversión, de los márgenes, de la liquidez, del endeudamiento, de las operaciones relacionadas, de los conflictos de intereses y del otorgamiento de garantías a terceros.

Asimismo, ha analizado la totalidad de los gastos cargados al Fondo y las comisiones cobradas por la sociedad administradora. Podemos señalar, basándonos en los antecedentes que nos han sido presentados por la sociedad administradora, la opinión de los auditores externos del Fondo, junto con su respuesta a nuestro cuestionario, y aquellos recopilados por los miembros del Comité, que LAB CAPITAL Administradora General de Fondos S.A. ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Sartor Mid Mall.

## **Hechos relevantes posteriores al cierre**

Durante el ejercicio 2026, y con posterioridad al cierre del período informado, el Comité de Vigilancia ha tomado conocimiento de hechos de especial relevancia que afectan de manera directa y significativa la situación del Fondo. En particular, mediante comunicación de fecha 17 de abril de 2026 remitida por la Administradora a los aportantes, se informó la suscripción de una transacción extrajudicial entre Mid Mall Maipú S.A. y Compañía de Seguros Confuturo S.A., en virtud de la cual, entre otros aspectos, se acordó la restitución de activos inmobiliarios relevantes, la cesión de contratos de subarrendamiento y la transferencia del control operativo del centro comercial a Confuturo, lo que implica un efecto directo sobre los flujos y la valorización del principal activo subyacente del Fondo.

Atendida la gravedad de estos hechos, el Comité ha mantenido una activa participación, sosteniendo instancias de coordinación con la Administradora, solicitando información adicional y evaluando las implicancias financieras, legales y patrimoniales de dichas actuaciones. Asimismo, el Comité se encuentra analizando, con la asesoría correspondiente, las eventuales responsabilidades que pudieran derivarse de los actos y decisiones adoptadas en relación con la administración y gestión del activo, todo ello con el objeto de resguardar adecuadamente los intereses del Fondo y de sus aportantes.



**Manuel José Correa Silva**

**Presidente**



[Bárbara Rosas \(15 may.. 2026 12:47:47 EDT\)](#)

**Bárbara Rosas Bonati**



[GRH \(15 may.. 2026 12:04:26 EDT\)](#)

**Gustavo Reyes Hidalgo**










# Informe Anual Comite de Vigilancia LAB Mid Mall

Informe de auditoría final

2026-05-15

Fecha de creación:	2026-05-15
Por:	Weg Capital (comunicaciones@wegcapital.cl)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAALi_-uXD4J_hUtBeDK4fNuYE7PkR9nqfj

## Historial de “Informe Anual Comite de Vigilancia LAB Mid Mall”


-  Weg Capital (comunicaciones@wegcapital.cl) ha creado el documento.  
2026-05-15 - 14:28:24 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a brosas@abrealty.cl para su firma.  
2026-05-15 - 14:30:17 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a greyeshidalgo@icloud.com para su firma.  
2026-05-15 - 14:30:17 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a MANUEL CORREA (manueljosecorrea@hotmail.com) para su firma.  
2026-05-15 - 14:30:17 GMT
-  El correo electrónico enviado a Weg Capital (comunicaciones@wegcapital.cl) se ha rechazado y no se ha podido entregar.  
2026-05-15 - 14:30:23 GMT
-  greyeshidalgo@icloud.com ha visualizado el correo electrónico.  
2026-05-15 - 15:18:17 GMT
-  El firmante greyeshidalgo@icloud.com firmó con el nombre de GRH  
2026-05-15 - 16:04:24 GMT
-  GRH (greyeshidalgo@icloud.com) ha firmado electrónicamente el documento.  
Fecha de firma: 2026-05-15 - 16:04:26 GMT. Origen de hora: servidor. - Aspecto de la firma seleccionada: TIPO
-  El correo electrónico enviado a Weg Capital (comunicaciones@wegcapital.cl) se ha rechazado y no se ha podido entregar.  
2026-05-15 - 16:04:33 GMT

 brosas@abrealty.cl ha visualizado el correo electrónico.


2026-05-15 - 16:46:38 GMT

 El firmante brosas@abrealty.cl firmó con el nombre de Bárbara Rosas


2026-05-15 - 16:47:45 GMT

 Bárbara Rosas (brosas@abrealty.cl) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2026-05-15 - 16:47:47 GMT. Origen de hora: servidor. - Aspecto de la firma seleccionada: TIPO

 El correo electrónico enviado a Weg Capital (comunicaciones@wegcapital.cl) se ha rechazado y no se ha podido entregar.

2026-05-15 - 16:48:03 GMT

 MANUEL CORREA (manueljosecorrea@hotmail.com) ha visualizado el correo electrónico.

2026-05-15 - 19:23:26 GMT

 MANUEL CORREA (manueljosecorrea@hotmail.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2026-05-15 - 19:24:11 GMT. Origen de hora: servidor. - Aspecto de la firma seleccionada: IMAGEN\_MÓVIL

 Documento completado.

2026-05-15 - 19:24:11 GMT