

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
DE EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PÉREZ COTAPOS S.A.**

En Santiago de Chile siendo las 10:10 del día jueves 18 de Abril del año 2019 en las Oficinas Centrales de la Sociedad Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A., ubicadas en Avenida Los Leones 957 Providencia se da inicio a la Junta Ordinaria de Accionista correspondiente al año 2018.

Conforme se me informa, ha concluido el proceso de calificación de poderes, asistiendo un total 202.985.062 acciones, que representan un porcentaje igual a 98,115299%. Consecuentemente, se da por abierta la Sesión.

Se deja constancia que los poderes fueron previamente calificados y aprobados sin observaciones.

FORMALIDADES DE LA CITACIÓN:

La Junta fue citada en el directorio celebrado el miércoles 20 de marzo pasado, habiéndose publicado en el Diario Oficial los días 2, 3 y 4 de abril de 2019. Además se remitió a los señores Accionistas una citación por Correo, por lo que se ha dado cumplimiento a las formalidades legales, dándose por constituida la junta. Se informó a la Comisión del Mercado Financiero con fecha 20 de marzo pasado y toda la información relacionada con balance, estados financieros, memoria, e informes de los auditores externos de la sociedad para el ejercicio comercial del 2018 fue puesta y se encuentra a disposición de los señores accionistas y del público en general en el sitio web www.moller.cl.

Antes del análisis de los puntos de la Tabla propongo que el Acta sea firmada por el suscrito, por el gerente general Sr. Marcos Retamal Muñoz, por el Secretario de Actas don Alfonso Salgado y por los accionistas Larraín Vial AGF representada por don Gonzalo Menéndez Romero, Santander Asset Managment representada por don Germán Enrique Wagemann Scheell y Moneda Asset representada por don Guillermo Carbone Sarli.

Se propone que la aprobación de las mociones sea por aclamación.

Se somete a aprobación Aprobado.



La Junta tiene por objeto que los accionistas se pronuncien sobre las siguientes materias:

1. El examen de la situación de la sociedad, de la Memoria, del Balance, de los Estados Financieros y del informe de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2018.
2. La distribución de utilidades o de las pérdidas del ejercicio 2018 y el reparto de dividendos, si procediere.
3. Aprobación de la Política de Dividendos de la Sociedad.
4. Dar cuenta de Operaciones con partes Relacionadas, si existieran.
5. Fijar la cuantía de la remuneración del Directorio de la Sociedad.
6. Designación de Auditores Externos de la sociedad.
7. Fijación de la remuneración del Comité de Directores a que se refiere el art. 50 bis de la Ley 18.046 y determinación del presupuesto de gastos del Comité para el año 2019.
8. Otras materias de interés social.

Estimados accionistas:

Hemos concluido un año muy favorable en la historia de la Compañía, con resultados positivos en todas las líneas de negocio en las que participamos. Además, la escala en la que nos desempeñamos ha tenido un avance significativo. Buenos retornos y crecimiento sustancial son las palabras que resumen el 2018 para Moller & Pérez-Cotapos. Manteniéndonos fieles a los principios y valores que nutrieron a nuestros fundadores, hemos sabido leer los signos de los tiempos, creciendo responsablemente y agregando valor a nuestros accionistas. Buscamos continuar siendo una constructora e inmobiliaria líder en el mercado entregando el mejor servicio e innovación en todos los proyectos que asumimos y con el claro objetivo de destacarnos por la excelencia en lo que hacemos, confiable para los clientes y comprometida con nuestros colaboradores.

Consistente con lo anterior es el análisis que realizó una prestigiosa consultora el año pasado, sobre la imagen de las 24 empresas inmobiliarias más relevantes presentes en Chile. El estudio sitúa a Moller & Pérez-Cotapos no sólo como la segunda compañía más confiable del mercado, sino como la segunda al momento de considerar su capital de marca, es decir, un atributo que aglutina los pilares de Prestigio, Afecto y Presencia.

En términos globales, los resultados obtenidos por Moller & Pérez-Cotapos durante el ejercicio pasado son los mejores en la historia de la Empresa. En efecto, las utilidades netas por \$11.202 millones logradas en 2018, no sólo fueron superiores en un 58% a las del año 2017, sino que reflejan una gestión exitosa al interior de la Compañía, producto de una serie de mejoras en nuestro ya experimentado equipo de trabajo, que conoce el mercado, todo lo cual se retrata en el éxito en las ventas obtenidas en nuestros proyectos.

A continuación me referiré con más detalle a algunas cifras que deben ser de interés de los presentes:

 Resultados Financieros.

En los resultados financieros los ingresos aumentaron en un 94% respecto a diciembre de 2017, alcanzando 165.620 millones de pesos. A su vez, la Ganancia Bruta también tuvo una variación positiva del 76%, lo que sumó 28.249 millones de pesos en el año, producto del aumento del margen bruto del segmento Construcción a Terceros por el avance de las 5 obras hospitalarias en construcción. Además, el margen en el segmento inmobiliario también aumentó, esto explicado principalmente por la mayor escrituración en este periodo.

Los gastos de administración aumentaron 4.164 millones de pesos a igual período del año anterior, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al alto volumen de proyectos gestionados en el presente ejercicio.

En consecuencia, el resultado operacional para este ejercicio ascendió a 12.882 millones de pesos, cifra superior en 165% respecto al año anterior.

La Participación en las Ganancias de Asociadas y Negocios Conjuntos tuvo una variación negativa de 1.787 millones de pesos, por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de 3.748 millones versus 8.000 millones del año anterior.

La Ganancia antes de Impuesto fue de 14.293 millones de pesos, un 67% superior respecto a 2017.

La Ganancia neta de la Empresa, fue de 11.202 millones de pesos, 4.118 millones más que lo obtenido en 2017.

A continuación me gustaría referirme a un análisis de cada una de las áreas de negocios:

En el área Inmobiliaria de segmento medio alto, durante el ejercicio de 2018, se suscribieron promesas de 261 viviendas por un monto total de 3 millones 144 mil UF.

La Empresa durante el 2018 contó con 23 proyectos inmobiliarios, de los cuales 14 están hoy en construcción y 9 terminados en proceso de escrituración. De los 14 en construcción 10 son proyectos de edificación en altura y 4 de edificación en extensión, totalizando 11 millones de UF como potencial de ventas. Cabe destacar, la expansión del segmento medio alto a regiones, con el desarrollo del proyecto Obispo Salas ubicado en la ciudad de Concepción.

Adicionalmente, el Stock de terrenos para proyectos del segmento medio-alto cuenta con 52.400 metros cuadrados, los que servirán de base para el desarrollo futuro de la compañía.

Los ingresos del área Inmobiliaria segmento medio alto, propios más en control conjunto, alcanzaron 80.907 millones de pesos con un margen bruto de 23%.



Nuestra área de Viviendas Económicas ha empezado a rendir sus frutos. Durante 2018 se suscribieron promesas de 509 viviendas por un monto total de 1 millón 293 mil UF.

Contamos con 19 proyectos, de los cuales 7 están en construcción y 12 terminados y en proceso de escrituración. El stock de terrenos equivale a 15 hectáreas, 13,7 hectáreas en proyectos de extensión y 13.800 metros cuadrados en edificación en altura, destacándose los proyectos que se iniciarán en regiones que es uno de los objetivos de esta área.

Un acontecimiento importante para esta área es el ingreso al segmento de construcción en altura, con dos proyectos en la comuna de La Florida: Edificio Rojas Magallanes con un terreno de 6 mil m² y Edificio Walker Martínez de 3 mil m².

Los ingresos de Viviendas Económicas para el año 2018, propios más en control conjunto, alcanzó 18.311 millones de pesos un 6% superior al año 2017.

Obras a Terceros.

Nuestra empresa es líder del mercado en construcción de hospitales y clínicas. Actualmente estamos construyendo 5 obras hospitalarias: Hospital de Angol (62.000 m²), Hospital Padre Las Casas (34.000 m²), Hospital de San Antonio (63.000 m²), Hospital Higuera de Talcahuano (62.000 m²) y el Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena (40.000 m²). Obras adjudicadas a través del proceso de licitación de hospitales.

Moller & Pérez-Cotapos construye también todo tipo de obras de edificación como oficinas, centros comerciales, centros educacionales y otros.

Los ingresos en esta área aumentaron en 2018 a 81 mil 282 millones de pesos, un 142% mayor que 2017, explicado principalmente por el avance asociado a la construcción de las 5 obras hospitalarias.

En esta área de negocio, los contratos pendientes por ejecutar alcanzaron al 31 de diciembre de 2018, la suma de 244.247 millones de pesos (equivalentes a 364 millones de dólares), un 22% inferior a igual periodo del año anterior.

Los auspiciosos resultados aquí reseñados reflejan la gestión, trabajo y esfuerzos realizados durante el año que terminó por todos nuestros colaboradores, con pleno respeto a la comunidad y el medio ambiente. Ello nos impulsa a seguir sembrando y proyectando desarrollos futuros, para crear valor a lo largo del tiempo para nuestros accionistas, colaboradores y clientes. Nuestro portafolio no está exento de desafíos, por lo que, como siempre, estaremos atentos a los cambios en el entorno, nuevas tecnologías, preferencias de nuestros clientes y, principalmente, mantener la excelencia como principio rector de nuestro actuar.

Antes de concluir estas líneas, no puedo dejar de agradecer a los responsables del auspicioso devenir que hoy exhibe Moller, me refiero especialmente a sus trabajadores,

Asa.

que con particular esmero han sido cómplices silenciosos de los resultados que muestra la Compañía. También quiero agradecer a todos quienes han confiado en el profesional, ordenado y riguroso trabajo que durante el 2018 ha realizado Moller, esto es a sus accionistas, bancos financistas, proveedores y, especialmente, sus clientes, que han podido ver en la realidad obras constructivas bien diseñadas y mejor construidas. Hace algunos años optamos por desarrollar proyectos inmobiliarios con fondos de inversión gestionados por compañías de primera línea, como BTG Pactual, BCI y LarrainVial, quienes han visto redituadas sus inversiones y a quienes también aprovecho de agradecer.

Muchas gracias.

A continuación, pasa a leer la carta de los Auditores Externos el gerente general Señor Marcos Retamal Muñoz referida al Balance y Estados Financieros del año 2018, que es del siguiente tenor:

Informe de los Auditores Independientes

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad respecto que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.



Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Se ofreció la palabra sobre esta materia.

La Junta dio por aprobado el Balance, los Estados Financieros y la Memoria del año 2018.

El segundo punto de la tabla se refiere a la distribución de utilidades. En la materia, la propuesta del Directorio, que está contenida en el ACUERDO 20 – 2019 es pagar un Dividendo Definitivo de \$33,96073 por acción con cargo a utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cifra corresponde al 60% de las utilidades líquidas del año 2018. En el evento de aprobarse esta proposición el pago se efectuaría a contar del día martes 30 de abril de 2019, según modalidad de cada accionista.

Se somete a consideración de la Junta el pago de este dividendo. Se dio por aprobado este dividendo definitivo.

A continuación y como próximo punto de la tabla corresponde la aprobación de la Política de Dividendos de la Sociedad.

En esta materia se propone no repartir dividendos provisorios.

As.

Se somete a consideración de la Junta.
No habiendo observaciones se dio por aprobado.

Corresponde revisar el punto número 4 de la tabla, el cual dice relación a operaciones con partes relacionadas. Hago presente que a la fecha la Sociedad posee Comité de Directores nombrado conforme lo señala la ley, por lo que las operaciones que aquí se da cuenta fueron revisadas y recomendadas por el Comité y también aprobadas por el Directorio. En el período hubo sólo una operación con parte relacionada, referida a la contratación de la empresa Artool, que presta servicios de inteligencia de datos destinados a obtener una mayor afluencia de visitas a los proyectos inmobiliarios, está ligada al Director Señor Jorge Selume Zaror, ya que su hijo el señor Jorge Selume Aguirre detenta propiedad en tal entidad. Los costos mensuales son 1 millón quinientos diecinueve mil pesos mas un pago inicial de quinientos mil pesos.

Se somete a consideración de la Junta.
No habiendo observaciones se dio por aprobado.

Siguiendo con los puntos de tabla, corresponde tratar el Quinto. Me refiero a la cuantía de la remuneración de los Directores, para lo cual propongo mantener lo aprobado el año anterior, esto es la suma de UF 60 mensuales por cada Director, sin importar el número de sesiones que se efectúen. El Presidente recibiría el doble de dicha remuneración. Particularmente respecto al Comité de Directores me referiré más adelante.

Se somete a consideración de la Junta.
No habiendo observaciones se da por aprobado.
Gracias

Corresponde pasar al siguiente punto de la tabla, designación de Auditores Externos Independientes para que examinen la contabilidad, inventario, balance y otros Estados Financieros de la sociedad.

A este respecto hay una propuesta del Directorio en orden a mantener a KPMG, propuesta que tiene los siguientes sustentos:

- Si bien se estima prudente y necesario rotar la Auditoría Externa, el cambio de socio que se verificó el año anterior da confianza y es adecuada directiva.
- La seleccionada debe tener experiencia en auditar empresas del giro de Moller, requisito que cumple la propuesta KPMG, que audita Sociedades Anónimas abiertas del área de la Construcción.
- Los honorarios propuestos se ubican en el rango de los más moderados de las ofertas que se recibieron, menores que el año anterior.



Tengan presente los accionistas que en esta materia se solicitó cotización y precisión de los alcances de la auditoría a las 4 principales firmas que realizan esta labor en Chile, esto es Ernst & Young, Price Waterhouse, KPMG y Deloitte. En la presentación pueden ver un resumen de las propuestas que nos hicieron llegar las nombradas.

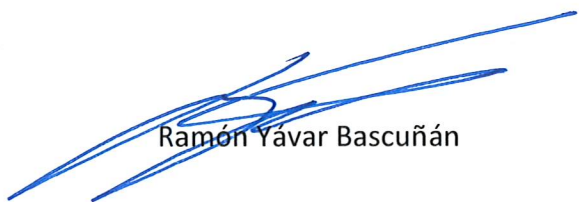
Se somete a consideración de la Junta.
No habiendo observaciones se dio por aprobado.

Ahora, como punto Séptimo, y tal como lo mencioné anteriormente, debemos tomar acuerdo respecto a la remuneración del Comité del Directorio. La propuesta a este respecto es la suma mensual de UF 30, sin importar si realizan o no sesiones. Asimismo, se estima necesario dotar de un presupuesto propio al Comité, proponiéndose la suma de UF 1.000.

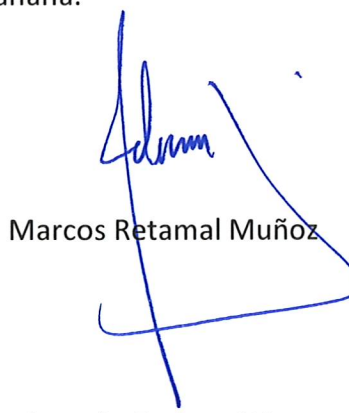
Se somete a consideración de la Junta.
No habiendo observaciones se dio por aprobado.

Finalmente, conforme al orden de la tabla, ofrezco la palabra a los accionistas asistentes para que traten los temas que estimen pertinentes

Se pone término a la Sesión siendo las 10:50 de la mañana.



Ramón Yávar Bascuñán



Marcos Retamal Muñoz



Alfonso Salgado Menchaca

Germán Enrique Wagemann Scheel



Guillermo Carbone Sarli



Gonzalo Menéndez Romero

