

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

En Santiago de Chile siendo las 10:05 del día jueves 12 de Abril del año 2018 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 de 198.726.329 acciones, que representan un porcentaje igual a 96,056793%. Consecuentemente, se da por abierta la Sesión.

Se deja constancia que los poderes fueron previamente calificados y aprobados sin observaciones. Se autoriza la reducción a escritura pública de la Junta facultándose al Secretario, Señor Alfonso Salgado Menchaca.

**FORMALIDADES DE LA CITACIÓN:**

La Junta fue citada en el directorio celebrado el miércoles 7 de marzo pasado, habiéndose publicado en el Diario Oficial los días 26, 28 y 29 de marzo de 2018. 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 SVS con fecha 8 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 2017 fue puesta y se encuentra a disposición de los señores accionistas y del público en general en el sitio web [www.moller.cl](http://www.moller.cl).

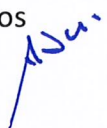
Antes del análisis de los puntos de la Tabla propongo que el Acta sea firmada por el suscrito, por el gerente general Sr. Marcos Retamal Muñoz, por el Secretario de Actas don Alfonso Salgado Menchaca y por los accionistas Fernando Frías Larrain por Inversiones 957 SpA y Guillermo Carbone Sarli Por Administradora de Fondos Moneda.

Propongo que la aprobación de las mociones sea por aclamación.

**Se somete a aprobación Aprobado.**  
**Gracias**

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 2017.

2. La distribución de utilidades o de las pérdidas del ejercicio 2017 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 2018.
8. Otras materias de interés social.

Lee discurso

Estimados accionistas:

Manteniendo el compromiso con nuestros accionistas y el respeto de aquellos valores que aseguran el éxito en el largo plazo, como credibilidad, confianza, transparencia, integridad y excelencia, hemos continuado trabajando para cerrar un nuevo periodo y consideramos que los resultados son satisfactorios, superando varios de los objetivos que nos habíamos propuesto.

Los Estados Financieros y la Memoria Anual muestran que a lo largo de los doce meses del año 2017 hemos continuado impulsando nuestra estrategia de expansión, con nuevos proyectos en las diferentes áreas de negocios que hoy desarrollamos, reafirmando nuestro liderazgo en el mercado, con resultados históricos en el área construcción a terceros. Si bien la utilidad neta, que alcanzó el 2017 los 7.085 millones de pesos, fue inferior en 33% respecto del año anterior, no es motivo de preocupación, porque la Compañía ha continuado en un crecimiento sostenido. Esta variabilidad está vinculada al ciclo de nuestras obras inmobiliarias, ya que los resultados de los proyectos solo se contabilizan cuando se escrituran las unidades a los adquirentes. La Compañía cuenta con terrenos y proyectos que permiten esperar buenos retornos en el corto y mediano plazo en el área inmobiliaria. El 2017 logramos consolidar una relevante asociación para el negocio inmobiliario con BCI Administradora General de Fondos, alianza en que se espera invertir alrededor de US\$ 200 millones en proyectos residenciales, tanto en Santiago como en regiones. Una apuesta importante que dará sus réditos ya este 2018, y que en conjunto con nuestra experiencia y know how garantizan éxito futuro.

Un hito importante que quiero destacar es el crecimiento que tuvo la línea de negocio de Viviendas Económicas, logrando expandirse con nuevos proyectos en Santiago y regiones, cerrando con éxito el 2017 con un stock de terrenos disponibles de 62,8 hectáreas, equivalentes a 3.546 viviendas. Además esta área ingresó al segmento de construcción en altura, con dos proyectos en la comuna de la Florida.

Dada la importancia que tiene para la compañía la adquisición de nuevos terrenos para mantener e incrementar el desarrollo del negocio inmobiliario, en el periodo se concretó la compra de terrenos en las comunas de Vitacura, Ñuñoa, Providencia, Las Condes y Lo Barnechea, por una total de 137.753 m<sup>2</sup>.



Además de la expansión a regiones, con la construcción del proyecto Obispo Salas ubicado en la ciudad de Concepción, que implica la construcción en altura en la parte céntrica de la ciudad. Este hecho ha sido muy importante para Moller & Pérez -Cotapos, pues abre nuevas posibilidades de diversificación y descentralización de su negocio, lo que nos seguirá permitiendo crecer en el mercado.

En términos de construcción hemos sido exitosos, consolidándonos como una marca confiable y reconocida. El 2016 y 2017 fue un periodo de término de muchos proyectos, por lo que se afinaron y perfeccionaron diferentes áreas con el objetivo de mejorar los procesos de supervisión y control de obras para reducir los problemas de posventa.

En el área de Construcción a Terceros, seguimos consolidando nuestro liderazgo en edificación de hospitales. Es así como el 2017 se adjudicaron 3 importantes proyectos en regiones que nos permitieron consolidar un backlog histórico del orden de US\$530 millones, cifra récord que nos asegura actividad los próximos años de la Compañía en este segmento. Si consideramos el periodo 2007 y 2017, podemos reafirmar nuestro liderazgo en el mercado, pues la empresa logró hacer crecer en 10 años, multiplicando por 9 sus utilidades y triplicando su patrimonio.

Hoy con los contratos que tenemos pactados, disponemos de una capacidad de gestión definida que nos permitirá crecer controladamente en este nuevo periodo, pero a la vez nos pone un nuevo desafío y nos proyecta a mirar a futuro para buscar otros nichos de negocios.

Además, desde la consolidación de la nueva estructura de propiedad de Moller & Pérez – Cotapos, controlada hoy por Inversiones 957 SpA, grupo que lidera con el 51,01% del total de las acciones, todo lo cual redundará en beneficio de la Compañía, ya que denota estabilidad para el mercado, con un control claro de nuestras operaciones.

El estado actual del área inmobiliaria, con un volumen de negocios sin comparación con la historia de la empresa, con un área de Viviendas Económicas que ya se puede calificar de consolidada, con un backlog de construcción a terceros que asegura actividad por un periodo prolongado y con la propiedad misma de la Compañía con un controlador claro, nos sitúa en un escenario promisorio, de nuevos desafíos y que sientan las bases de un futuro exitoso para seguir ampliando todas las áreas, poniendo énfasis en el desarrollo de proyectos en regiones.

Siguiendo su política de integración, Moller & Pérez - Cotapos siempre ha estado preocupada del factor humano, un legado de sus fundadores y que ha trascendido en el tiempo, durante los 56 años de historia de la Compañía. Queremos seguir profundizando en ello, mantener la comunicación con los trabajadores, entregarles herramientas necesarias para su desarrollo y crecimiento profesional.

En esta senda seguiremos potenciando fuertemente el área de capacitación, incorporando tecnología, integrando diversas herramientas de valor, consolidando los canales de comunicación de manera de llegar a cada uno de nuestros trabajadores en las distintas localidades en que están presentes. Este año nos proponemos mejorar la productividad para ser mucho más competitivos y que vaya en directo beneficio en los ingresos de los trabajadores.

Los invito a seguir confiando en nuestra Compañía, que continúa trabajando con un espíritu innovador, manteniendo las buenas relaciones, con una visión humana e integradora.



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 disminuyeron en un 36% respecto a diciembre de 2016, alcanzando 85.353 millones de pesos. Sin embargo, la Ganancia Bruta tuvo una variación positiva del 20%, lo que sumó 16.070 millones de pesos en el año, producto principalmente al aumento del margen en el segmento inmobiliario y la venta de 9 terrenos a las sociedades en asociación con BCI Asset Management. Adicionalmente, el margen bruto del segmento Construcción a Terceros también mejora, por el avance asociado a los Hospitales de Angol y Padre Las Casas.

Los gastos de administración aumentaron un 7% 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 4.867 millones de pesos, cifra superior en 64% respecto al año anterior.

La Participación en las Pérdidas de Asociadas y Negocios Conjuntos tuvo una variación negativa de 4.464 millones de pesos, por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de 8.000 millones versus 12.573 millones del año anterior.

La Ganancia antes de Impuesto fue de 8.555 millones de pesos, un 18% inferior respecto a 2016.

La Ganancia neta de la Empresa, fue de 7.085 millones de pesos, 3.406 millones menor que lo obtenido en 2016.

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 2017, se suscribieron promesas de 214 viviendas por un monto total de 2 millones 838 mil UF.

La Empresa durante el 2017 contó con 17 proyectos inmobiliarios, de los cuales 12 están hoy en construcción y 5 terminados en proceso de escrituración. De los 12 en construcción 9 son proyectos de edificación en altura y 3 de edificación en extensión, totalizando 9 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

6 hectáreas, 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 73.295 millones de pesos con un margen bruto de 24%.

Nuestra área de Viviendas Económicas ha empezado a rendir sus frutos. Durante 2017 se suscribieron promesas de 301 viviendas por un monto total de 652 mil UF.

Contamos con 11 proyectos, de los cuales 6 están en construcción y 5 terminados y en proceso de escrituración. El stock de terrenos equivale a 43 hectáreas destacándose los proyectos que se iniciarán en regiones que es uno de los objetivos de esta área.

Un acontecimiento importante para esta área en este periodo, 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 m<sup>2</sup> y Edificio Walker Martínez de 3 mil m<sup>2</sup>.

Los ingresos de Viviendas Económicas para el año 2017, propios más en control conjunto, alcanzó 17.293 millones de pesos un 12% superior al año 2016.

Obras a Terceros.

Nuestra empresa es líder del mercado en construcción de hospitales y clínicas. En el año 2017 concluyó la construcción del Hospital Penco Lirquén (24.000 m<sup>2</sup>).

Actualmente estamos construyendo 5 obras hospitalarias: Hospital de Angol (62.000 m<sup>2</sup>), Hospital Padre Las Casas (34.000 m<sup>2</sup>). y a fines de año se comenzó con la construcción del Hospital de San Antonio (63.000 m<sup>2</sup>), Hospital Higuera de Talcahuano (62.000 m<sup>2</sup>) y el Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena (40.000 m<sup>2</sup>). 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. Durante 2017, se concluyó la construcción de 2 edificios de oficinas en Parque San Damián (51.000 m<sup>2</sup>) en la comuna de Vitacura.

Los ingresos en esta área aumentaron en 2017 a 33.538 millones de pesos, un 31% mayor que 2016, explicado principalmente por el avance asociado a los Hospitales de Angol y Padre Las Casas.

En esta área de negocio, los contratos pendientes por ejecutar alcanzaron al 31 de diciembre de 2017, la suma de 311.636 millones de pesos (equivalentes a 530 millones de dólares), un 154% superior al del año 2016, cifra récord que asegura la actividad para los próximos años de la Compañía.

Muchas gracias.

A continuación, paso a leer la carta de los Auditores Externos referida al Balance y Estados Financieros del año 2017, 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 el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 presentación razonable de estos estados financieros 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 consolidados 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 que los estados financieros consolidados 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 consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con 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

ASU.

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 2017 y 2016 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 ofrece la palabra sobre esta materia.

La Junta da por aprobado el Balance, los Estados Financieros y la Memoria del año 2017.

Aprobado, Gracias

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 12 – 2018 es pagar un Dividendo Definitivo de \$25,68043 por acción con cargo a utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cifra corresponde al 75% de las utilidades líquidas del año 2017. En el evento de aprobarse esta proposición el pago se efectuaría a contar del día miércoles 25 de abril de 2018, según modalidad de cada accionista.

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

Gracias

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.

Se somete a consideración de la Junta.

No habiendo observaciones se da por aprobado. Aprobado. Gracias

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 al compromiso de venta con el Director don Vicente Bertrand Donoso por una casa en Mirador

ASW

Los Trapenses, donde se acordó un precio de UF 29.808, que es superior al precio aprobado por el Directorio para ese proyecto, que asciende a UF. 29.675. La operación cuenta con el visto bueno del Comité y del Directorio, habiéndose omitido el Sr. Bertrand de la discusión y aprobación en ambas instancias.

Se somete a consideración de la Junta.

No habiendo observaciones se da por aprobado. Aprobado.

Gracias

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 designar a KPMG pero sustituyendo al actual socio que nos atiende, Cristián Maturana, por otro que designe la Auditora, propuesta que tiene los siguientes sustentos:

- Si bien se estima prudente y necesario rotar la Auditoría Externa, el cambio de socio que atiende a la empresa 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, UF 3.300 anuales, es la más moderada, manteniendo los valores aplicados 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 da por aprobado. Aprobado. Gracias

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.

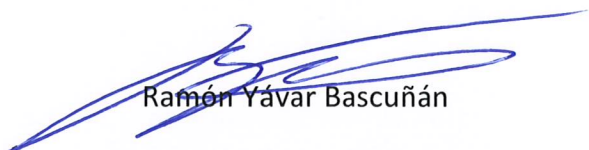
Se somete a consideración de la Junta.

No habiendo observaciones se da por aprobado. Aprobado. Gracias

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

El Director Señor Víctor Manuel Jarpa Riveros solicita que el gerente explique la forma en que fueron adjudicados los Hospitales Las Higueras de Talcahuano y Centro Tecnológico de La Serena. El gerente Señor Retamal explica la forma en que se realizó esa adjudicación, principalmente por la descalificación de otros participantes que incluyeron en sus profesionales a una persona que no tenía los títulos que indicaban las respectivas presentaciones, por lo que pese a que Moller no presentó las ofertas más bajas en esos proyectos si fuimos adjudicados por el cumplimiento estricto de las Bases en todos los ámbitos, incluyendo el staff profesional ofrecido.

Se pone término a la Sesión.



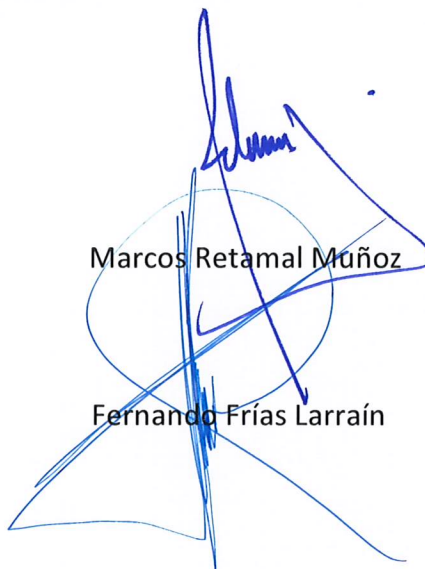
Ramón Yávar Bascuñán



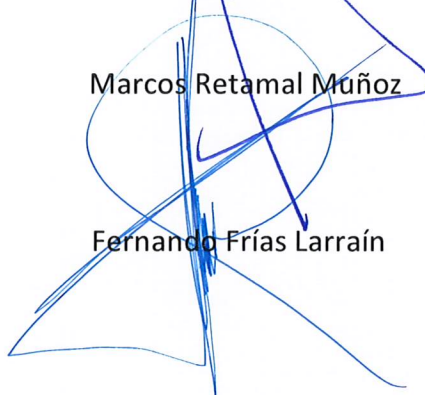
Alfonso Salgado Menchaca



Guillermo Carbone Sarli



Marcos Retamal Muñoz



Fernando Frías Larraín