

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

En Santiago de Chile siendo las 10:01 del día jueves 28 de abril del año 2022 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 ejercicio 2021.

Conforme se me informa, ha concluido el proceso de calificación de poderes, asistiendo un total 192.175.178 acciones, que representan un porcentaje igual a 92,89. El total de las acciones de la Compañía asciende a 206.884.211 acciones, de una sola serie, totalmente suscritas y pagadas. Consecuentemente, se da por abierta la Sesión.

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

FORMALIDADES DE LA CITACIÓN:

La Junta fue citada en el directorio celebrado el miércoles 23 de marzo pasado, habiéndose publicado en el Diario Oficial los días 8, 13 y 14 de abril de 2022. 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 para el Mercado Financiero con fecha 23 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 2021 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 Secretario de Actas don Alfonso Salgado Menchaca y por los accionistas Inversiones Auguri Dos SpA representada por Emilio de Ioannes Becker, TOESCA Small Cap Chile Fondo de Inversión representado por Arturo Murúa Vera y COMPASS Small Cap Chile Fondo de Inversión representado por Nicolás Matías Fleiderman Valenzuela. El proceso de firma se hará en parte manualmente y en parte con firma electrónica.

Propongo que la aprobación de las mociones sea por aclamación, entendiéndose ella realizada si no hay oposición de algún participante. Para rechazar u observar se debe utilizar el símbolo mano que tiene la aplicación en pantalla, lo que les permite expresarse con voz. Transcurridos 5 segundos en que no se haya recibido ninguna muestra de opinar, observar o rechazar, se dan por aprobadas las mociones.

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 2021.
2. La distribución de utilidades o de las pérdidas del ejercicio 2021 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 2022.
8. Otras materias de interés social.

Leer discurso

Estimadas y estimados accionistas:

Hace un año me dirigí a ustedes para señalar que la principal función que debió asumir la administración de la Compañía el año 2020 fue adecuarse a los eventos externos, la pandemia y la denominada crisis social. El año al que ahora me refiero, 2021, tuvo similares características, donde la pandemia y los cambios políticos influyeron en el devenir de los negocios, ahora afectados también por una incipiente inflación, derivada, a lo menos parcialmente, de las variables ya mencionadas. Esta alza de precios se dejó sentir con mayor fuerza en un conjunto de materiales e insumos de la construcción, parte de los cuales están indexados a precios internacionales, lo que implica que la sustitución o reemplazo por alternativas es difícil de implementar, por lo que construir ha tenido un mayor costo, el que es complejo traspasar a los clientes finales. En el ámbito inmobiliario, las mayores tasas de interés y mayores exigencias crediticias implicarán una demanda más moderada, por lo tanto, más selectiva.

Pero todas estas circunstancias negativas afectan a cada una de las empresas que laboran en esta área de negocios, son condición del mercado, por lo que justamente, tendrán mejor desempeño aquellas sociedades que tengan experiencia, solidez y prestigio para afrontar la nueva realidad, ya que estas características son las que permiten bregar con lo adverso, sortear los escollos para crecer cuando así lo permitan las condiciones. Moller y Pérez Cotapos, con más de 60 años de experiencia, ha transitado exitosamente por crisis, bastante más intensas que las que ahora enfrentamos, por lo que estamos plenamente preparados para la realidad que hoy afrontamos. De hecho, la tasa de interés actual y las restricciones crediticias son y serán incontestablemente de mucha menor entidad de las que en el pasado existieron, por lo que sabemos cómo navegar en estas aguas.

Dicho lo anterior, me enfoco ahora en los Estados Financieros y hago un resumen del año

2021, adelantando que, pese a las condiciones negativas del entorno en que nos desenvolvemos, tuvimos avances significativos. Se logró una escrituración histórica de 5 millones 156 mil UF, retomando niveles de actividad pre-pandemia, con lo anterior los resultados obtenidos por Moller & Pérez-Cotapos durante el ejercicio pasado fueron de 8.723 millones de pesos, cifra superior en 139% al año 2020. Se destaca además la reducción de la deuda financiera en 37.989 millones de pesos, un 19% inferior a igual periodo del año 2020, asociada a la escrituración antes expuesta, mejorando así nuestros indicadores financieros.

Resultados Financieros.

En los resultados financieros los ingresos disminuyeron un 2% respecto a diciembre de 2020, alcanzando 137.166 millones de pesos. La Ganancia Bruta también tuvo una variación negativa del 8%, la que sumó 15.537 millones de pesos en el año, producto del término de obras hospitalarias. En consecuencia, el resultado operacional para este ejercicio ascendió a 3.226 millones de pesos, cifra inferior en 933 millones respecto al año anterior.

La Participación en las Ganancias de Asociadas y Negocios Conjuntos tuvo una variación positiva de 4.592 millones de pesos, explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto por 7.396 millones de pesos. La Ganancia antes de Impuesto fue de 9.045 millones de pesos, un 124% superior respecto al año 2020. La Ganancia neta de la Empresa, fue de 8.723 millones de pesos, 5.070 millones superior que lo obtenido en 2020.

A continuación, me referiré a cada una de las áreas de negocios:

En el área Inmobiliaria de segmento medio alto, comercializado con nuestra marca Moller y Perez Cotapos, durante el ejercicio de 2021, se suscribieron promesas de 172 viviendas por un monto total de 1 millón 922 mil UF.

La Empresa durante el 2021 contó con 18 proyectos inmobiliarios, de los cuales 6 están hoy en construcción y 12 terminados en proceso de escrituración. Los 6 en construcción son proyectos de edificación en altura, totalizando 5 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 hoy en proceso de escrituración.

Adicionalmente, el Stock de terrenos para proyectos del segmento medio alto cuenta con 22.000 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 87.274 millones de pesos con un margen bruto de 15%.

En el Área de Viviendas Económicas, comercializado con nuestra marca Convét, se suscribieron promesas de 395 viviendas por un monto total de 1 millón 251 mil UF.

Contamos con 26 proyectos, de los cuales 10 están en construcción y 16 terminados y en proceso de escrituración. El stock de terrenos equivale a 8,4 hectáreas, 8,2 hectáreas en proyectos de extensión y 2.000 metros cuadrados en edificación en altura, destacándose los proyectos que se inician en regiones que es uno de los objetivos de esta área.

Un acontecimiento importante para esta área es el segmento de construcción en altura, con dos proyectos, ya en ejecución, en la comuna de La Florida: Edificio Rojas Magallanes, terminado y en escrituración, con un terreno de 6 mil m² y Edificio Walker Martínez de 3 mil m², terminado y en escrituración, y disponemos de otros terrenos para continuar esta línea de negocios.

Los ingresos de Viviendas Económicas para el año 2021, propios más en control conjunto, alcanzó 35.483 millones de pesos con un margen bruto del 23%.

Obras a Terceros.

Nuestra empresa es líder del mercado en construcción de hospitales y clínicas. El año 2021 se caracterizó por la entrega del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena (40.000 m²) y por la adjudicación para la construcción del proyecto Hospital de Queilen (24.811 millones IVA Incl.), el cual inició su construcción en marzo de 2022.

Los ingresos en esta área disminuyeron en 2021 a 43 mil 914 millones de pesos, un 43% menor que 2020, producto del término en la construcción Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Concluyo estas palabras señalando que la preocupación del Directorio y la Administración de la Sociedad no se ha circunscrito a evitar los perjuicios que implican los eventos externos que nos han afectado, sino también nos hemos enfocado en rebajar gastos y buscar nuevos negocios, donde la construcción de un hospital de mediana complejidad, Queilen, es una muestra.

Muchas gracias.

A continuación, paso a leer la carta de los Auditores Externos referida al Balance y Estados Financieros del año 2021, que es del siguiente tenor:

Informe de los Auditores Independientes

Informe sobre los estados financieros consolidados

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 2021 y 2020 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 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 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 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 2021 y 2020 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.

La Junta da por aprobado el Balance, los Estados Financieros y la Memoria del año 2021.
Gracias

El segundo punto de la tabla se refiere a la distribución de utilidades. En la materia, la propuesta del Directorio es pagar un Dividendo Definitivo de \$10,488,593,91 por acción con cargo a utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cifra corresponde al 30% de las utilidades líquidas del año 2021. En el evento de aprobarse esta proposición el pago se efectuaría a contar del día viernes 27 de mayo de 2022, según modalidad de cada accionista.

Se da por aprobado este dividendo definitivo.
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.

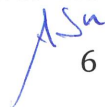
Se da por aprobado. Gracias

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 relacionadas son revisadas y recomendadas por el Comité y también aprobadas por el Directorio. En el período hubo dos operaciones con partes relacionadas:

1. El 22 de marzo 2021 se aprueba contrato con partes relacionadas entre Fondo Moneda, Moller y Cumplo, lo que permite que las facturas de proveedores puedan ser factorizadas por los titulares en condiciones más favorables que lo ofrecido en el mercado.
2. El 22 de julio 2021 se aprueba el recomendar adquirir un total de 7.923 acciones de IConstruye a Agrícola Cafrisa en \$43.576.500 y un total de 8.889 acciones de IConstruye a Inversiones La Hiedra S.A. en \$48.889.500, acordándose facilitar los montos necesarios para que los vendedores adquieran las acciones a la CChC.

Se da por 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 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


6

referiré más adelante.

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 Estados Financieros de la sociedad.

A este respecto hay una propuesta del Directorio en orden a rotar a la empresa auditora y proponer a Deloitte, propuesta que tiene los siguientes sustentos:

- Se estima prudente y necesario rotar la Auditoría Externa, dado que KPMG realiza esta tarea hace 8 años.
- La seleccionada debe tener experiencia en auditar empresas del giro de Moller, requisito que cumple la propuesta de Deloitte.
- Los honorarios propuestos, UF 3.550 anuales, está en el rango más bajo de las cotizaciones recibidas.

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 da por aprobado. Gracias

Tal como mencioné, 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 da por aprobado. Gracias

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.




Arturo Muñoz Daza

Emilio
Alfredo De
Ioannes
Becker

Firmado digitalmente por Emilio Alfredo De Ioannes Becker
Fecha: 2022.04.28 10:48:46 -04'00'



ALFONSO SACERDOTI



Nicolás Fleiderman