

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

En Santiago de Chile siendo las 10:02 del día jueves 27 de abril del año 2023 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 Accionistas correspondiente al ejercicio 2022, la que se realiza en forma remota.

Conforme se me informa, ha concluido el proceso de calificación de poderes, asistiendo un total 196.486.429 acciones, que representan un porcentaje igual a 94,97%. 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 29 de marzo pasado, habiéndose publicado en el diario El Mercurio el día 12 de abril y en el Diario Oficial los días 13 y 14 del mismo mes del año 2023. 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 29 de marzo pasado y toda la información relacionada con el Balance, Estados Financieros, Memoria, e informes de los auditores externos de la sociedad para el ejercicio comercial del 2022 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 para la ocasión, don Pablo Silva Vargas y por los accionistas Inversiones Auguri Dos SpA representada por Emilio de Ioannes Becker, AFP Hábitat SA representada por Catalina Erlandsen, AFP Capital representada por Ana Queralto, AFP Modelo representada por Andres Esteban Araya Medina, y Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión representado por Arturo Irrarzával Domínguez. El proceso de firma se hará parte manual y 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. Dado que en esta Junta se elegirá a los miembros del Directorio, se ha implementado un sistema de votación para este evento

llamado Click and Vote enviado por email a los accionistas acreditados, les recuerdo que se deben conectar.

Para el hipotético caso de que se postulen igual número de personas y cargos, se utilizará el sistema de aclamación, dejándose constancia que el accionista controlador no ha votado por aquellos postulantes que se han presentado como independientes.

Se deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. 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 del auditor externo independiente Deloitte, correspondientes al ejercicio 2022.
2. Aprobación de la Política de Dividendos de la Sociedad.
3. Dar cuenta de Operaciones con partes Relacionadas, si existieran.
4. Elegir y designar el Directorio de la Sociedad.
5. Fijar la cuantía de la remuneración del Directorio de la Sociedad.
6. Designación de Auditores Externos de la Sociedad.
7. Otras materias de interés social.
8. 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 2023.

Estimadas y estimados accionistas:

El año 2022 hemos debido bregar con un conjunto no menor de obstáculos en las dos áreas de negocio que desarrolla la Compañía. En el ámbito inmobiliario, el decaimiento de la demanda, derivado de ajustes macroeconómicos, fue acentuándose conforme avanzaba el año y las variables se deterioraban, afectando las ventas y, consecuentemente, el inicio de nuevos proyectos. Los eventuales compradores de viviendas han sufrido los efectos del proceso inflacionario con restricciones crediticias y mayores tasas de interés, lo que ha mermado su capacidad de compra. Todo esto ha implicado menores ingresos, pese a la robusta y variada oferta de productos que la Compañía ofrece.

El aumento de las tasas, también, ha impactado en los mayores costos que la Compañía ha tenido que asumir en este rubro. En el pasado, los ciclos de alza de tasas de interés se mitigaban con menores costos de construcción, en un equilibrio económico que se producía naturalmente al disminuir la demanda y mantenerse la oferta, por lo que los precios de los materiales disminuían. También el enfriamiento de la economía determinaba una mayor disponibilidad de mano de obra. Las experiencias pasadas no se replicaron en el actual devenir, ya que los costos de construcción subieron aún más que el resto de los bienes de la economía, afectadas, principalmente, por el escenario internacional, donde la escasez de

barcos y el alza del petróleo llevaron los precios del transporte a valores no conocidos en el pasado, todo ello unido a las dificultades en la producción que determinó la pandemia.

En el área Construcción a Terceros, las habilidades y competencias de la Compañía, sin duda la mayor constructora de obras de salud, no se valoraban adecuadamente en el proceso de licitación de concesiones hospitalarias, ya que la variable que determinaba las eventuales adjudicaciones era la financiera, conforme los modelos que se revisaron, donde los oferentes competidores tenían el costo del dinero en tasas cercanas a cero. Todos los adjudicatarios fueron empresas extranjeras. Ante tal escenario, se optó por otras obras, de menor entidad y con financiamiento del mandante, como el Hospital de Queilen, proyecto de dos años que se ejecuta en Chiloé. Se continúa con la construcción del Hospital de Higueras de Talcahuano, donde las deficiencias del proyecto original, reconocidas en un informe del IDIEM aceptado por ambas partes, ha extendido la duración por cerca de dos años, avanzándose de conformidad con el nuevo programa de la obra. Durante el año se obtuvo la recepción provisoria sin observaciones del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y en septiembre se solicitó al Servicio de Salud de la Región de Valparaíso la recepción provisoria del Hospital de San Antonio.

A fines de año participamos en una de las Licitaciones para construir la infraestructura para los Juegos Panamericanos 2023 que se desarrollan en Chile, Centro de Entrenamiento de Deportes Acuáticos del Estadio Nacional. Fue llamado por el Instituto Nacional del Deporte, proceso en que participamos en consorcio con Constructora DVC SpA, empresa del grupo Flesan. Resultamos adjudicados del contrato, tratándose de un proyecto de casi nueve meses de duración, iniciándose las obras la primera semana de enero de 2023.

La Compañía sigue estudiando nuevas obras, para completar una cartera de mayor entidad mientras se recupera el mercado inmobiliario.

Resultados Financieros:

En los resultados financieros los ingresos disminuyeron un 40% respecto a diciembre de 2021, alcanzando 82.285 millones de pesos. La Ganancia Bruta también tuvo una variación negativa del 39%, la que sumó 9.538 millones de pesos en el año, producto de una menor actividad en construcción a terceros y menor volumen de escrituración. En consecuencia, el resultado operacional para este ejercicio ascendió a una pérdida de 3.603 millones de pesos, cifra inferior en 6.828 millones de pesos respecto al año anterior.

Los costos financieros aumentaron en 3.965 millones de pesos, debido al aumento de tasas y por los retrasos de las autoridades en otorgar la Recepción y/o la Copropiedad Inmobiliaria junto con la tardanza de organismos y empresas de servicios básicos en la entrega de los antecedentes que permiten la obtención de la recepción final. Estas dilaciones, los aumentos en la tasa de interés e inflación en estos últimos 12 meses, ha implicado un impacto negativo en los costos financieros.



La Participación en las Ganancias de Filiales y Negocios Conjuntos tuvo una variación negativa de 2.220 millones de pesos, explicada principalmente por la menor escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

Finalmente, la Compañía anotó al cierre del ejercicio una pérdida de 2.226 millones de pesos, lográndose revertir solo parcialmente durante el cuarto trimestre, las pérdidas generadas en los trimestres anteriores.

A fin de hacer frente al escenario negativo, la Compañía tomó una serie de medidas, entre ellas, paralizar compras de terrenos, postergar el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios a la espera de que las condiciones de mercado lo permitan y ajustar el tamaño de las etapas de desarrollo de los proyectos en extensión. La menor actividad determinó disminuir y acoplar al nuevo escenario los gastos de administración y ventas.

La materialización de la venta de nuestro stock permite proyectar un efecto positivo en la caja durante el año 2023. La Compañía se ha orientado en concretar las ventas inmobiliarias, lo que redundará en la reducción de la deuda financiera.

En el área Inmobiliaria, se promesaron 2 millones 896 mil UF, 14% inferior a igual fecha del año anterior. Esta cifra se compara favorablemente con la observada en la industria, la que muestra una caída de 39% para dicho periodo. Lo anterior nos permitió finalizar el año dentro de los primeros lugares en los rankings de la Región Metropolitana. Cabe destacar que el nivel de desistimiento para el año fue de 13,6%, superior al 12,4% del año 2021, por debajo de lo registrado por la industria.

Durante el año 2022 se obtuvo la recepción de 8 proyectos inmobiliarios, 3 de las cuales se verificaron a fines de diciembre, por lo que no se materializaron ventas posibles de contabilizar en el presente ejercicio.

Adicionalmente, se esperaba obtener la recepción de otros 3 proyectos y así iniciar la escrituración de ellos: Edificio Partenón en Vitacura, Barrio Trebulco en Talagante y Las Vizcachas IV subetapa 2 en San Esteban-Los Andes. Se han tomado medidas adicionales para agilizar la recepción de nuestros proyectos y así iniciar su pronta escrituración, pero la mayor parte del retardo no es gestionable.

En el segmento medio alto, comercializado con nuestra marca Moller y Pérez-Cotapos, durante el ejercicio de 2022, se suscribieron promesas de 149 viviendas por un monto total de 1 millón 794 mil UF. La Empresa durante el 2022 contó con 17 proyectos inmobiliarios, de los cuales 4 están hoy en construcción y 13 terminados en proceso de escrituración. Los 4 en construcción son proyectos de edificación en altura, totalizando 2,8 millones de UF como potencial de ventas. 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 filiales y sociedades de control conjunto, alcanzaron 59.171 millones de pesos con un margen bruto de 19%.

En el Área de Viviendas Económicas, comercializado con nuestra marca Convvet, se suscribieron promesas de 186 viviendas por un monto total de 605 mil UF. Contamos con 18 proyectos, de los cuales 8 están en construcción y 10 terminados y en proceso de escrituración. El stock de terrenos equivale a 19,3 hectáreas, 17,2 hectáreas en proyectos de extensión y 2.100 metros cuadrados para edificación en altura.

Los ingresos de Viviendas Económicas para el año 2022, propios más filiales y de control conjunto, alcanzó 23.677 millones de pesos con un margen bruto del 19%.

En cuanto a Obras a Terceros, nuestra empresa es líder en Chile en construcción de obras hospitalarias públicas y privadas. En el año 2022, en marzo se inició la construcción del proyecto Hospital de Queilen; concluyó a plena conformidad la primera etapa del Hospital Higueras de Talcahuano, iniciándose la segunda en marzo de 2022. Adicionalmente, se concluyó el Hospital de San Antonio solicitándose recepción provisoria el 27 de septiembre de 2022; y se adjudicó en diciembre la obra Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos del Estadio Nacional, cuyos trabajos se iniciaron la primera semana de enero de 2023.

Los ingresos en esta área en 2022 fueron 23.085 millones de pesos, un 47% menor que el año 2021, impactado por un menor nivel de actividad explicado por el término en diciembre de 2021 del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y fase final de terminaciones durante el año 2022 del Hospital de San Antonio.

Finalizo estas palabras señalando que los ingresos del área Obras a Terceros serán superiores este año 2023, con las tres obras en ejecución, esperando, en el transcurso del año, agregar otras.

Muchas gracias.

A continuación, el Gerente General, pasa a leer la carta del Auditor Externo Independiente Deloitte referida al Balance y Estados Financieros del año 2022, que es del siguiente tenor:

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Directores de Empresa Constructora Moller y Pérez – Cotapos S.A.

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros consolidados adjuntos de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las correspondientes notas a los estados financieros.



Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). 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 las 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, 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 en 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 estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Otros asuntos - Estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Los estados financieros de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 23 de marzo de 2022.

Se deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. La Junta da por aprobado el Balance, los Estados Financieros y la Memoria del año 2022.
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 deja constancia que Inversiones Wachicien Spa se abstiene y de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. Se da por aprobado.
Gracias

Corresponde revisar el punto número 3 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 periodo no hubo operaciones con partes relacionadas.

Se deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. Se da por aprobado.
Gracias.

Corresponde resolver el punto número 4 de la tabla, esto es la elección de Directores. Sobre la materia, puedo informar que a la mesa han llegado proposiciones de los siguientes candidatos a Directores, ordenados alfabéticamente:

Vicente Bertrand Donoso quién se postula como Director independiente
Alejandro Danús Chirighin quién se postula como Director independiente
Fernando Frías Larraín
Alex Harasic Durán
Jorge Selume Zaror
Cristián Varela Eluchans
Ramón Yávar Bascuñán

La Sociedad cumple con los requisitos que establece la ley para que haya Directores que

tengan la calidad de independientes conforme al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas. Conforme señalado, se han recibido dos postulaciones a Directores Independientes, que han dado pleno cumplimiento a los requisitos que el Ordenamiento legal prevé, el señor Bertrand propuesto por el Accionista Moneda y el señor Danús, propuesto por el Accionista AFP Hábitat.

En atención a que hay siete candidatos para un total de 7 cargos, es innecesario votar, quedando los siete Directores elegidos por aclamación, dejándose constancia que el accionista controlador no vota por ninguno de los candidatos a Director independiente. Se deja constancia de lo siguiente: AFP Modelo vota con todas sus acciones por don Alejandro Danús Chirighin. AFP Hábitat vota con todas sus acciones por don Alejandro Danús Chirighin. AFP Capital vota con todas sus acciones por don Alejandro Danús Chirighin. Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión vota con todas sus acciones por don Alejandro Danús Chirighin. Siglo XXI Fondo de Inversión vota con todas sus acciones por don Alejandro Danús Chirighin. Inversiones AUGURI Dos Spa vota con todas sus acciones por don Alex Harasic Durán.

Se da por aprobado.
Gracias

Siguiendo con los puntos de la 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 referiré más adelante. Son los mismos montos de periodos anteriores.

Se deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. 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 mantener a la empresa auditora Deloitte, propuesta que tiene los siguientes sustentos:

- Se estimó prudente recomendar favorablemente realizar una renovación con Deloitte, que además de conocer la Compañía presentó una oferta adecuada en precio. Cabe destacar que este es el primer año que dicha auditora revisa los antecedentes de la Sociedad.

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 deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. Se da por aprobado.

Gracias

Tal como mencioné, debemos tomar acuerdo respecto a la remuneración del Comité de Directores. 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 deja constancia de la aprobación expresa de AFP Hábitat, AFP Modelo y AFP Capital. 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.

-AFP HABITAT: Se consulta respecto del pago de dividendos. Se aprobó no entregar dividendos provisorios del año 2023.

-AFP CAPITAL: Lee la siguiente declaración:

“Señor presidente:

En nombre de los fondos de pensiones administrados por AFP Capital, quisiera destacar un tema relevante: las compañías en las que invertimos los ahorros de los afiliados y pensionados deben incorporar buenas prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) a su gestión. Por nuestro lado, hemos publicado nuestro primer Reporte de Inversión Sostenible 2021 y prontamente publicaremos nuestro segundo documento que hace relación a la gestión del 2022, el cual transparenta la gestión y da seguimiento a los compromisos con el desarrollo sostenible desde las inversiones.

Dado lo anterior y considerando la información pública disponible de su compañía, destacamos las acciones que han permitido mejorar la salud y seguridad de sus colaboradores. Adicional, valoramos la gestión medioambiental asociado a temas energéticos y de residuos.

Esperamos que continúen en este camino, principalmente contribuyendo a los desafíos internos asociados a una mayor diversidad y equidad, e incorporar en la memoria estándares internacionales como SASB.


De esta manera, y con el fin de apoyar toda buena práctica ASG y cambio climático,


solicitamos que quede registro en acta del compromiso de AFP Capital.


Finalmente, solicitamos que los votos queden de forma explícita en el acta para AFP Capital”.

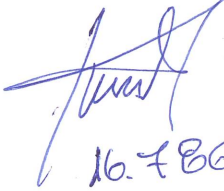
Se autoriza expresamente a cualquiera de los señores: Pablo Silva Vargas, Sebastián González Catalán y Alfonso Salgado Menchaca para reducir a escritura pública el total o parte de la presente Junta.

A las 10:46 horas se pone término a la Sesión.



Pablo SILVA VARGAS
16.109.212-7


Ramón Yener Rosales
6.758.105-9


Arturo Ibarra 1º.
14.123.149-9


16.786.245-4
ANA QUEVEDO CASTRO

Catalina Erlandsen
Catalina Erlandsen
18.934.036-2


17.271.633-4
ANDRÉS ARAYA M