

FERRO TORRE S.A. INFORME DE GESTIÓN

La Bolsa de Valores de Quito, nos ha informado lo siguiente:

“Yo, Sebastián Ferro, en mi calidad de Gerente General de Ferro Torre S.A. en referencia a las emisiones en el mercado de valores emitidas por mi representada, pongo a consideración de Ustedes la siguiente información correspondiente al reporte del mes de enero de 2022.

1) Monto de las Obligaciones en Circulación:

Monto Emitido Cuarta Emisión de Obligaciones	US\$ 5,000,000.00
Monto Colocado al 31 - enero – 2022	US\$ 5,000,000.00
Saldo por pagar:	US\$ 0.00

Monto Emitido Quinta Emisión de Obligaciones	US\$ 5,000,000.00
Monto Colocado al 31 - enero – 2022	US\$ 4,392,000.00
Cupones colocados al 31 - enero – 2022	US\$ 608,000.00
Saldo por pagar:	US\$ 2,000,000.00

Monto Emitido Sexta Emisión de Obligaciones	US\$ 5,000,000.00
Monto Colocado al 31 - enero – 2022	US\$ 5,000,000.00
Saldo por pagar:	US\$ 4,000,300.00

2) Detalle de la colocación de las Emisiones:

A la fecha de corte de la información del presente reporte, los valores correspondientes fueron colocados a través del mercado bursátil conforme al detalle adjunto:

- IV Emisión de Obligaciones

Fecha Colocación	valor	Clase	Monto
11/12/2018		A	\$ 2,000,000.00
20/12/2018		A	\$ 27,400.00
20/12/2018		A	\$ 14,000.00

20/12/2018	A	\$ 23,600.00
21/12/2018	A	\$ 9,000.00
20/12/2018	A	\$ 20,800.00
20/12/2018	A	\$ 8,000.00
21/12/2018	A	\$ 25,000.00
08/01/2019	A	\$ 337,000.00
10/01/2019	A	\$ 13,000.00
14/01/2019	A	\$ 22,200.00
04/12/2018	B	\$ 400,000.00
04/12/2018	B	\$ 400,000.00
20/12/2018	B	\$ 23,000.00
26/12/2018	B	\$ 200,000.00
27/12/2018	B	\$ 1,240,000.00
09/01/2019	B	\$ 20,000.00
08/01/2019	B	\$ 100,000.00
08/01/2019	B	\$ 117,000.00
Monto Colocado		\$ 5,000,000.00

- **V Emisión de Obligaciones**

Fecha colocación	Clase	Monto
08/01/2019	B	45.000,00
20/12/2019	B	25.000,00
23/12/2019	B	6.200,00
23/12/2019	B	20.000,00
24/12/2019	B	25.000,00
24/12/2019	B	200.000,00
24/12/2019	B	42.000,00
27/12/2019	B	8.500,00
27/12/2019	B	13.800,00
27/12/2019	B	8.500,00
30/12/2019	B	10.150,00
06/01/2020	B	5.000,00
13/01/2020	B	20.000,00
13/01/2020	B	8.000,00
14/01/2020	B	20.000,00
17/01/2020	A	1.000.000,00
21/01/2020	A	1.000.000,00
22/01/2020	A	80.000,00
27/01/2020	A	70.000,00
28/01/2020	B	42.850,00
28/01/2020	A	30.000,00
31/01/2020	A	10.600,00

21/01/2020	A	500.000,00
13/03/2020	A	10.200,00
13/03/2020	A	1.000.000,00
10/02/2020	A	25.000,00
26/02/2020	A	12.000,00
04/03/2020	A	54.200,00
05/03/2020	A	100.000,00
05/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	7,500.00
05/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	10,000.00
05/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	6,200.00
12/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	12,000.00
14/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	8,150.00
20/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	17,500.00
21/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	30,000.00
26/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	10,000.00
27/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	16,000.00
28/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	10,000.00
28/05/2020	CUPÓN DE CAPITAL	15,000.00
01/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	5,000.00
08/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	19,100.00
09/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	10,000.00
10/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	20,000.00
10/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	29,600.00
12/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	14,000.00
22/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	20,000.00
23/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	6,100.00
24/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	20,000.00
25/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	11,900.00
26/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	2,542.80
26/06/2020	CUPÓN DE CAPITAL	13,900.00
02/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	9,000.00
13/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	10,000.00
17/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	7,092.80
17/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	101,292.80
17/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	22,292.80
17/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	51,292.80
17/07/2020	CUPÓN DE CAPITAL	92,536.00
Monto colocado		5,000.000.00

- **VI Emisión de Obligaciones**

Fecha valor colocación	Clase	Monto
20/1/2021	A1	10.810,00
20/1/2021	A1	20.000,00
20/1/2021	A1	120.000,00
21/1/2021	A1	7.000,00
20/1/2021	A1	5.000,00
21/1/2021	A1	10.000,00
20/1/2021	A1	46.700,00
22/1/2021	A1	30.390,00
20/1/2021	A1	7.000,00
20/1/2021	A1	5.400,00
21/1/2021	A1	10.000,00
22/1/2021	A1	15.630,00
21/1/2021	A1	120.000,00
22/1/2021	A1	20.700,00

28/1/2021	A1	10.000,00
26/1/2021	A1	15.000,00
26/1/2021	A1	14.000,00
26/1/2021	A1	5.000,00
28/1/2021	A1	15.000,00
28/1/2021	A1	7.370,00
5/2/2021	A1	5.000,00
20/1/2021	B	500.000,00
22/1/2021	C	380.000,00
28/1/2021	C	350.000,00
29/1/2021	C	100.000,00
29/1/2021	C	70.000,00
5/2/2021	C	100.000,00
26/1/2021	D	350.000,00
3/2/2021	D	300.000,00
3/2/2021	D	5.000,00
5/2/2021	D	52.500,00
10/2/2021	D	500.000,00
12/2/2021	D	292.500,00
12/2/2021	E	200.000,00
12/2/2021	E	500.000,00
12/2/2021	E	800.000,00
Total Colocado		5.000.000,00

3) Reporte de Amortización de Capital e Interés

- IV Emisión de Obligaciones

Clase A

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	2,500,000.00	45,312.50	0.00	45,312.50	11-mar-19
2	2,500,000.00	45,312.50	625,000.00	670,312.50	11-jun-19
3	1,875,000.00	33,984.38	0.00	33,984.38	11-sep-19
4	1,875,000.00	33,984.38	625,000.00	658,984.38	11-dic-19
5	1,250,000.00	22,656.25	0.00	22,656.25	11-mar-20
6	1,250,000.00	22,656.25	625,000.00	647,656.25	11-jun-20
7	625,000.00	11,328.13	0.00	11,328.13	11-sep-20
8	625,000.00	11,328.13	625,000.00	636,328.13	11-dic-20

Total	226,562.50	2,500,000.00
--------------	-------------------	---------------------

Clase B

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	2,500,000.00	48,437.50	208,333.33	256,770.83	04-mar-19
2	2,291,666.67	44,401.04	208,333.33	252,734.38	04-jun-19
3	2,083,333.33	40,364.6	208,333.33	248,697.92	04-sep-19
4	1,875,000.00	36,328.13	208,333.33	244,661.46	04-dic-19
5	1,666,666.67	32,291.67	208,333.33	240,625.00	04-mar-20
6	1,458,333.33	28,255.21	208,333.33	236,588.54	04-jun-20
7	1,250,000.00	24,218.75	208,333.33	232,552.08	04-sep-20

8	1,041,666.67	20,182.29	208,333.33	228,515.63	04-dic-20
9	833,333.33	16,145.83	208,333.33	224,479.17	04-mar-21
10	625,000.00	12,109.38	208,333.33	220,442.71	04-jun-21
11	416,666.67	8,072.92	208,333.33	216,406.25	04-sep-21
12	208,333.33	4,036.46	208,333.33	212,369.79	04-dic-21

Total	314,843.75	2,500,000.00
--------------	-------------------	---------------------

- V Emisión de Obligaciones

Clase A

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	4,500,000.00	95,625.00	0.00	95,625.00	21-abr-20
2	4,500,000.00	95,625.00	750,000.00	845,625.00	21-jul-20
3	3,750,000.00	79,687.50	0.00	79,687.50	21-oct-20
4	3,750,000.00	79,687.50	750,000.00	829,687.50	21-ene-21
5	3,000,000.00	63,750.00	0.00	63,750.00	21-abr-21
6	3,000,000.00	63,750.00	750,000.00	813,750.00	21-jul-21
7	2,250,000.00	47,812.50	0.00	47,812.50	21-oct-21
8	2,250,000.00	47,812.50	750,000.00	797,812.50	21-ene-22
9	1,500,000.00	31,875.00	0.00	31,875.00	21-abr-22
10	1,500,000.00	31,875.00	750,000.00	781,875.00	21-jul-22
11	750,000.00	15,937.50	0.00	15,937.50	21-oct-22
12	750,000.00	15,937.50	750,000.00	765,937.50	21-ene-23

Total	669,375.00	4,500,000.00
--------------	-------------------	---------------------

Clase B

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-mar-20
2	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-jun-20
3	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-sep-20
4	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-dic-20
5	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-mar-21
6	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-jun-21
7	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-sep-21
8	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-dic-21
9	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-mar-22
10	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-jun-22
11	500,000.00	10,625.00		10,625.00	23-sep-22
12	500,000.00	10,625.00	500,000.00	510,625.00	23-dic-22

Total	127,500.00	500,000.00
--------------	-------------------	-------------------

- VI Emisión de Obligaciones

Clase A

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	500,000.00	10,000.00	0,00	10,000.00	20-abr-21

2	500.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	20-jul-21
3	500.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	20-oct-21
4	500.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	20-ene-22
5	500.000,00	3.333,33	500.000,00	503.333,33	20-feb-22

Total	43,333.33	500,000.00
--------------	------------------	-------------------

Clase B

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	500,000.00	10.312,50	0,00	10.312,50	20-abr-21
2	500,000.00	10.312,50	0,00	10.312,50	20-jul-21
3	500,000.00	10.312,50	0,00	10.312,50	20-oct-21
4	500,000.00	10.312,50	0,00	10.312,50	20-ene-22
5	500,000.00	10.312,50	0,00	10.312,50	20-abr-22
6	500,000.00	10.312,50	500.000,00	510.312,50	20-jul-22

Total	61,875.00	500,000.00
--------------	------------------	-------------------

Clase C

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	1.000.000,00	21.250,00	0,00	21.250,00	20-abr-21
2	1.000.000,00	21.250,00	250.000,00	271.250,00	20-jul-21
3	750.000,00	15.937,50	0,00	15.937,50	20-oct-21
4	750.000,00	15.937,50	250.000,00	265.937,50	20-ene-22
5	500.000,00	10.625,00	0,00	10.625,00	20-abr-22
6	500.000,00	10.625,00	250.000,00	260.625,00	20-jul-22
7	250.000,00	5.312,50	0,00	5.312,50	20-oct-22
8	250.000,00	5.312,50	250.000,00	255.312,50	20-ene-23

Total	106,250.00	1.000,000.00
--------------	-------------------	---------------------

Clase D

Período	Capital	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	1.500.000,00	32.812,50	0,00	32.812,50	20-abr-21
2	1.500.000,00	32.812,50	249.900,00	282.712,50	20-jul-21
3	1.250.100,00	27.345,94	0,00	27.345,94	20-oct-21
4	1.250.100,00	27.345,94	249.900,00	277.245,94	20-ene-22
5	1.000.200,00	21.879,38	0,00	21.879,38	20-abr-22
6	1.000.200,00	21.879,38	249.900,00	271.779,38	20-jul-22
7	750.300,00	16.412,81	0,00	16.412,81	20-oct-22
8	750.300,00	16.412,81	249.900,00	266.312,81	20-ene-23
9	500.400,00	10.946,25	0,00	10.946,25	20-abr-23
10	500.400,00	10.946,25	249.900,00	260.846,25	20-jul-23
11	250.500,00	5.479,69	0,00	5.479,69	20-oct-23
12	250.500,00	5.479,69	250.500,00	255.979,69	20-ene-24

Total	229,753.13	1.500,000.00
--------------	-------------------	---------------------

Clase E

Período	Capital	Fecha inicio	Interés	Amortización	Recuperación	Fecha Venc.
1	1,500,000.00	12-feb-21	32,812.50	0.00	32,812.50	12-may-21
2	1,500,000.00	12-may-21	32,812.50	249,900.00	282,712.50	12-ago-21
3	1,250,100.00	12-ago-21	27,345.94	0.00	27,345.94	12-nov-21
4	1,250,100.00	12-nov-21	27,345.94	249,900.00	277,245.94	12-feb-22
5	1,000,200.00	12-feb-22	21,879.38	0.00	21,879.38	12-may-22
6	1,000,200.00	12-may-22	21,879.38	249,900.00	271,779.38	12-ago-22
7	750,300.00	12-ago-22	16,412.81	0.00	16,412.81	12-nov-22
8	750,300.00	12-nov-22	16,412.81	249,900.00	266,312.81	12-feb-23
9	500,400.00	12-feb-23	10,946.25	0.00	10,946.25	12-may-23
10	500,400.00	12-may-23	10,946.25	249,900.00	260,846.25	12-ago-23
11	250,500.00	12-ago-23	5,479.69	0.00	5,479.69	12-nov-23
12	250,500.00	12-nov-23	5,479.69	250,500.00	255,979.69	12-feb-24

4) Fecha/s de pago de capital e/o intereses en el mes del presente informe

Tipo de pago	Fecha de Pago	Monto
V Pago de Capital (A)	21-enero-2022	USD 750,000.00
V Pago de Interés (A)	21-enero-2022	USD 47,812.50
VI Pago de Interés (A)	20-enero-2022	USD 10,000.00
VI Pago de Interés (B)	20-enero-2022	USD 10,312.50
VI Pago de Capital (C)	20-enero-2022	USD 250,000.00
VI Pago de Interés (C)	20-enero-2022	USD 15,937.50
VI Pago de Capital (D)	20-enero-2022	USD 249,900.00
VI Pago de Interés (D)	20-enero-2022	USD 27,345.94

5) Destino de los recursos captados con la colocación
IV Emisión de Obligaciones

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 05 de octubre de 2018 resolvió Autorizar que la Compañía participe como emisor de una IV Emisión de Obligaciones de Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta Cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5.000.000,00), a través del proceso de oferta

pública, cuyo destino será, el sesenta por ciento (60%) para activos fijos y el cuarenta por ciento (40%) restante será para capital de trabajo.

V Emisión de Obligaciones

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de septiembre del 2019 resolvió autorizar que la compañía participe como emisor de una V Emisión de Obligaciones de Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta Cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5.000.000,00), a través del proceso de oferta pública, cuyo destino será, 100% sustitución de pasivos.

VI Emisión de Obligaciones

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 11 de septiembre del 2020 resolvió autorizar que la compañía participe como emisor de una VI Emisión de Obligaciones de Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta Cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5.000.000,00), a través del proceso de oferta pública, cuyo destino será, cincuenta por ciento (50%) para sustitución de pasivos financieros con costo (bancarios) registrados en los estados financieros de la compañía, y un cincuenta por ciento (50%) para capital de trabajo consistente en pago a proveedores por concepto de abastecimiento de materias primas e insumos.

6) Reporte de Activos Libres de Gravamen.

Certifico que, a la fecha de corte de la información del presente informe, mi representada ha cumplido con los siguientes temas:

- Ha mantenido en el transcurso de la emisión un nivel de activos que permite que el monto total de la emisión no supere el 80% de los activos libres de gravamen.
- La garantía general se ha mantenido en niveles constantes y no ha sufrido variaciones que comprometan los niveles de cobertura establecidos, como se demuestra en el siguiente cuadro:

MONTO MÁXIMO PARA EMISIONES CON GARANTÍA GENERAL
Al 31 de Enero del 2022

DETALLE	MONTO USD
Activo Total	\$80,409,866.64
Activos diferidos o impuestos diferidos	\$133,613.12
Activos Gravados	\$18,534,928.20
Activos corrientes	\$10,130,865.74
Activos no corrientes	\$8,404,062.46
Activos en litigio	
Monto de impugnaciones tributarias	
Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	
Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	\$31,970.00
Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores. Para el caso de emisiones de corto plazo considerese el total autorizado como saldo en circulación.	\$ 6,000,300.00
Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculados con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.	\$1,354,590.00
Subtotal	\$26,055,401.32
Total Activos Libres	\$54,354,465.32
80% de Activos Libres de Gravamen	\$43,483,572.26

7) Cumplimiento de Compromisos Adicionales

<i>Resguardos Normativos</i>	Límite	2021	2022
		31-dic	31-ene
<i>Activo Corriente / Pasivo Corriente</i>	>= 1.0	✓ 1.40	✓ 1.45
<i>Activos Reales / Pasivos Exigibles</i>	>= 1.0	✓ 1.38	✓ 1.59
<i>Resguardos Estructurador IV y V Emisión de Obligaciones</i>		31-dic	31-ene
<i>Pasivo Financiero / Patrimonio</i>	<= 1.5	✓ 1.01	✓ 0.92
<i>Pasivo Total / Patrimonio</i>	<= 2.5	✓ 1.66	✓ 1.58

De acuerdo con lo detallado en el Prospecto de Oferta Pública, los resguardos establecidos, serán medidos de manera semestral, en este sentido, podemos mencionar que, a la fecha de corte del presente informe, los resguardos fueron cumplidos en su totalidad.

8) Saldo de capital de trabajo y razón de liquidez.

A la fecha de corte del presente informe mi representada mantiene los siguientes indicadores:

Capital de Trabajo	\$ 16,119.18
Razón de liquidez (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes)	1.45

9) Hechos relevantes

No existen hechos relevantes que reportar a la fecha de corte del presente informe.