

1) **PORTADA**

a) **Título:**

# PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

## VI EMISIÓN DE OBLIGACIONES – LARGO PLAZO

b) **Razón Social, nombre comercial del emisor, del estructurador, del colocador y de los promotores.**

RAZÓN SOCIAL: FERRO TORRE S.A.  
NOMBRE COMERCIAL: FERRO TORRE S.A.  
ESTRUCTURADOR Y AGENTE COLOCADOR: MERCAPITAL CASA DE VALORES S.A.

c) **Características de la emisión:**

<b>Monto de la Emisión:</b>	USD 5'000.000	<b>Pago del capital:</b>	Clase A: A los 390 días (al vencimiento) Clase B: A los 540 días (al vencimiento) Clase C: Cada 180 días (semestralmente) Clase D: Cada 180 días (semestralmente) Clase E: Cada 180 días (semestralmente)
<b>N° Emisión:</b>	VI Emisión de Obligaciones	<b>Pago de interés:</b>	Cada 90 días (trimestralmente) para todas las Clases
<b>Tipo de emisión:</b>	Títulos desmaterializados de USD 1,00 cada uno.	<b>Calificadora de Riesgos:</b>	Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.
<b>Clases:</b>	Clase A: USD 500.000 Clase B: USD 500.000 Clase C: USD 1.000.000 Clase D: USD 1.500.000 Clase E: USD 1.500.000	<b>Calificación de riesgo:</b>	AA+
<b>Plazo:</b>	Clase A: 390 días Clase B: 540 días Clase C: 720 días Clase D: 1080 días Clase E: 1080 días	<b>Agente Pagador Emisiones desmaterealizadas:</b>	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del Banco Central del Ecuador DCV-BCE.
<b>Tasa de interés:</b>	Clase A: 8.00% fijo anual Clase B: 8.25% fijo anual Clase C: 8.50% fijo anual Clase D: 8.75% fijo anual Clase E: 8.75% fijo anual	<b>Rep. de Obligacionistas:</b>	Bondholder Representative S.A.
		<b>Destino de los recursos:</b>	100% Sustitución de Pasivos y Capital de Trabajo

d) **Razón social de la calificadora de riesgo y la categoría de la calificación de la emisión:**

Razón social de la calificadora de riesgo: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.  
Categoría de la calificación: AA+

e) **Número y fecha de la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que aprueba la emisión y contenido del prospecto , autoriza la oferta pública y dispone su inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores:**

Número de Resolución:

Fecha de Resolución:

Número y fecha de inscripción del Emisor: 2012.1.01.00568 del 18 de mayo 2012

**f) Cláusula de Exclusión según lo establece el artículo 15 del Libro Dos Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero:**

*La aprobación del prospecto de oferta pública de obligaciones por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, no implica la recomendación de ésta ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre el precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la misma.*

## Contenido

<b>1) PORTADA .....</b>	<b>1</b>
a) Título:.....	1
b) Razón Social, nombre comercial del emisor, del estructurador, del colocador y de los promotores. ....	1
c) Características de la emisión: .....	1
d) Razón social de la calificadoradora de riesgo y la categoría de la calificación de la emisión: .....	1
e) Número y fecha de la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que aprueba la emisión y contenido del prospecto , autoriza la oferta pública y dispone su inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores: .....	1
f) Cláusula de Exclusión según lo establece el artículo 15 del Libro Dos Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero: .....	2
<b>2) INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR .....</b>	<b>5</b>
a) Razón social, y en caso de existir el nombre comercial del emisor: .....	5
b) Número del R.U.C:.....	5
c) Domicilio, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico del emisor y de sus oficinas principales:.....	5
d) Fechas de otorgamiento de la escritura pública de constitución e inscripción en el Registro Mercantil:.....	5
e) Plazo de duración de la compañía: .....	5
f) Objeto social: .....	6
g) Capital suscrito, pagado y autorizado, de ser el caso (al 31 de julio de 2017): .....	6
h) Número de acciones, valor nominal de cada una, clase y series (al 31 de julio de 2017):.....	6
i) Nombres y apellidos de los principales accionistas propietarios de más del 10% de las acciones representativas del capital suscrito de la Compañía, con indicación del porcentaje de su respectiva participación: .....	6
j) Cargo o función, nombres y apellidos del representante legal, de los administradores y de los directores, si los hubiere: .....	7
k) Número de empleados, trabajadores y directivos de la compañía al 31 de julio de 2017: .....	7
m) Referencia de empresas vinculadas de conformidad con lo dispuesto en el Libro Dos- Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y, en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera así como en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y en sus normas complementarias, de ser el caso. ....	9
n) Participación en el capital de otras sociedades .....	9

o) Gastos de la emisión:.....	9
<b>3) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR.....</b>	<b>10</b>
a) Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece.....	10
<b>i) Entorno macroeconómico .....</b>	<b>10</b>
<b>ii) Entorno en donde desarrolla sus actividades .....</b>	<b>12</b>
b) Principales líneas de productos, servicios, negocios y actividades de la compañía:.....	12
c) Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor:.....	21
d) Factores de riesgo asociados con la compañía, con el negocio y con la oferta pública que incluyan: desarrollo de la competencia, pérdidas operativas, tendencia de la industria, regulaciones gubernamentales y procedimientos legales.	22
<b>i) Análisis FODA .....</b>	<b>23</b>
<b>ii) Desarrollo de la Competencia y Tendencias de la Industria.....</b>	<b>23</b>
<b>iii) Pérdidas operativas .....</b>	<b>24</b>
<b>iv) Regulaciones Gubernamentales y procedimientos legales.....</b>	<b>24</b>
e) Descripción sucinta de la estrategia de desarrollo del emisor en los últimos tres años, incluyendo actividades de investigación y desarrollo de los productos nuevos o mejoramiento de los ya existentes.....	25
<b>4) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:.....</b>	<b>26</b>
a) Fecha del acta de junta general de accionistas o de socios que haya resuelto la emisión: .....	26
b) Monto y plazo de la emisión:.....	26
c) Unidad monetaria en que se representa la emisión: .....	26
d) Número y valor nominal de las obligaciones que comprenden cada clase:.....	26
e) Obligaciones con la indicación respectiva de ser a la orden o al portador: .....	27
f) Tasa de interés o rendimiento y forma de reajuste, de ser el caso:.....	27
g) Forma de cálculo:.....	27
h) Fecha a partir de la cual el tenedor de las obligaciones comienza a ganar intereses. ....	27
i) Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de intereses, su valor nominal o la forma de determinarlo; los plazos tanto para el pago de la obligación como para el de sus intereses y el número de serie:.....	28
j) Forma de amortización y plazos, tanto para el pago de capital de la obligación como para el de sus intereses: ..	28
k) Razón social del agente pagador, dirección en la que se realizará el pago e indicación de la modalidad de pago:30	
l) Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros, si la emisión está amparada solamente con garantía general; y además, si está respaldada con garantía específica, ésta deberá describirse; en caso de consistir en un fideicomiso mercantil deberá incorporarse el nombre de la fiduciaria, del fideicomiso y el detalle de los activos que integran el patrimonio autónomo, cuyo contrato de constitución y reformas, de haberlas, deben incorporarse íntegramente al prospecto de oferta pública. ....	30
m) Emisiones convertibles en acciones: términos de conversión:.....	31

n) Denominación o razón social del representante de los obligacionistas, dirección domiciliaria y casilla postal, número de teléfono, número de fax, página web y dirección de correo electrónico, si lo hubiere:.....	31
o) Resumen del convenio de representación de los Obligacionistas:.....	31
p) Declaración juramentada del representante de los obligacionistas:.....	33
q) Descripción del sistema de colocación, con indicación del responsable y del asesor de la emisión: .....	33
r) Resumen del contrato de underwriting de existir: .....	33
s) Procedimiento de rescates anticipados: .....	34
t) Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión de obligaciones. 34	
u) Informe completo de la calificación de riesgo: .....	34
v) Obligaciones y facultades del emisor.....	35
w) Obligaciones y facultades de los obligacionistas.....	35
x) Resguardos y compromisos adicionales: .....	35
<b>5) INFORMACIÓN ECONÓMICO - FINANCIERA DEL EMISOR:.....</b>	<b>37</b>
a) Los estados financieros auditados con las notas: .....	37
b) Análisis horizontal y vertical de los estadestino dos financieros señalados anteriormente .....	37
d) Volumen de ventas en unidades físicas y monetarias: .....	49
e) Costos fijos y variables:.....	49
f) Detalle de las Inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia: .....	50
g) Detalle de las contingencias en las cuales el emisor sea garante o fiador de obligaciones de terceros, con la indicación del deudor y el tipo de vinculación, de ser el caso. ....	50
h) Estado de flujo de efectivo, estado de resultados, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión:.....	50
i) Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas. ....	56
j) Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizadas en el último ejercicio económico.....	56
<b>6 Declaración juramentada del representante legal de la compañía emisora, en la que conste que la información contenida en el prospecto de oferta pública es fidedigna, real y completa; y que será penal y civilmente responsable, por cualquier falsedad u omisión contenida en ella. ....</b>	<b>57</b>
<b>7 Declaración bajo juramento otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor en la que detalle los activos libres de gravámenes. ....</b>	<b>58</b>
<b>ANEXOS: .....</b>	<b>59</b>



## 2) INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR

### a) Razón social, y en caso de existir el nombre comercial del emisor:

Razón Social: FERRO TORRE S.A.  
Nombre Comercial: FERRO TORRE

### b) Número del R.U.C:

RUC: 1790030008001

### c) Domicilio, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico del emisor y de sus oficinas principales:

Domicilio Principal:	
Dirección Oficina Matriz:	Av. Eloy Alfaro N58-09 y L. Murialdo (Esquina)
Teléfono:	(02)-2-404-101
Fax:	(02)- 2-401-537
Correo electrónico:	mloyos@ferrotorre.com
Página web	<a href="http://www.ferrotorre.com/">http://www.ferrotorre.com/</a>

Sucursales		
Dirección Oficina Matriz:		Km. 14.5 Vía Daule s/n
Teléfono:		(04) – 5-012-057

### d) Fechas de otorgamiento de la escritura pública de constitución e inscripción en el Registro Mercantil:

La compañía Ferro Torre S.A., fue constituida por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo del cantón Quito, Doctor Cristóbal Guarderas con fecha 01 de junio de 1972, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 26 de junio de 1972, bajo el número 930 del correspondiente registro.

### e) Plazo de duración de la compañía:

El plazo de duración de la Compañía es de 150 años a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución de la Sociedad, celebrada el 16 de noviembre de 2005 ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 28 de diciembre de 2005.

**f) Objeto social:**

La compañía se dedica principalmente a la importación, representación, distribución, comercialización, exportación, y fabricación de toda clase de bienes y en especial de artículos de comercio, insumos, materiales, herramientas, máquinas y toda clase de bienes para la industria de la construcción.

El CIIU de la Compañía es el G4663.13- correspondiente a La importación, representación, distribución, comercialización, exportación y fabricación de toda clase de bienes y en especial de: artículos de comercio, insumos, materiales, herramientas, máquinas y toda clase de bienes para la industria y la construcción

**g) Capital suscrito, pagado y autorizado, de ser el caso:**

Composición del Capital	
Capital Suscrito:	US\$ 18'727.200,00
Capital Pagado:	US\$ 18'727.200,00

La compañía, a la presente fecha no tiene fijado un capital autorizado.

**h) Número de acciones, valor nominal de cada una, clase y series (al 30 de septiembre de 2020):**

Número de acciones:	187.272
Clase:	Ordinarias y nominativas
Valor nominal por cada acción:	USD\$ 100,00

**i) Nombres y apellidos de los principales accionistas propietarios de más del 10% de las acciones representativas del capital suscrito de la Compañía, con indicación del porcentaje de su respectiva participación:**

Accionistas	Capital	% de Participación	Nacionalidad	Tipo de Inversión
MIGUEL ALUANLLI ANUCH	\$ 3,784,800.00	20.21%	Chilena	Ext. Directa
GLADYS DEL CARMEN ÁLVAREZ TAYUPANTA	\$ 8,000.00	0.04%	Ecuatoriana	Nacional
JORGE ANÍBAL CALDERÓN VILLALBA	\$ 4,300.00	0.02%	Ecuatoriana	Nacional
GIOVANNI MARCELO FERRO ALBORNOZ	\$ 8,000.00	0.04%	Ecuatoriana	Nacional
PAULINA HELOISA FERRO ALDUNATE	\$ 2,328,500.00	12.43%	Ecuatoriana	Ext. Directa
SEBASTIÁN ANTONIO FERRO ALDUNATE	\$ 6,561,200.00	35.04%	Ecuatoriana	Nacional
XIMENA PATRICIA FERRO ALDUNATE	\$ 2,328,400.00	12.43%	Ecuatoriana	Nacional
MARCO ANTONIO FERRO TORRE	\$ 3,092,700.00	16.51%	Ecuatoriana	Nacional
PABLO RAFAEL MELLA ROHIDIS	\$ 602,700.00	3.22%	Chilena	Nacional
NINFA NELLY MOLINA HERRERA	\$ 4,300.00	0.02%	Ecuatoriana	Nacional
LETTY FABIOLA RODRIGUEZ DONOSO	\$ 4,300.00	0.02%	Ecuatoriana	Nacional
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18,727,200.00</b>	<b>100.00%</b>		

- j) **Cargo o función, nombres y apellidos del representante legal, de los administradores y de los directores, si los hubiere:**

Nombres	Cargos
PAULINA HELOISA FERRO ALDUNATE	PRESIDENTA EJECUTIVA
SEBASTIÁN ANTONIO FERRO ALDUNATE	GERENTE GENERAL

**Nómina de los principales ejecutivos de la empresa**

Nombres	Cargo
PABLO RAFAEL MELLA ROHDIS	GERENTE DE DESARROLLO
CLAUDIO PITAGORAS FERRO MANRIQUEZ	GERENTE REGIONAL
GIOVANNI MARCELO FERRO ALBORNOZ	GERENTE DE VENTAS
KAREN ISABEL YOVANI SEGARRA	GERENCIA COMERCIAL
PATRICIO TRONCOSO	GERENTE DE OPERACIONES
GLADYS DEL CARMEN ALVAREZ TAYUPANTA	GERENTE ADMINISTRATIVO y TALENTO HUMANO

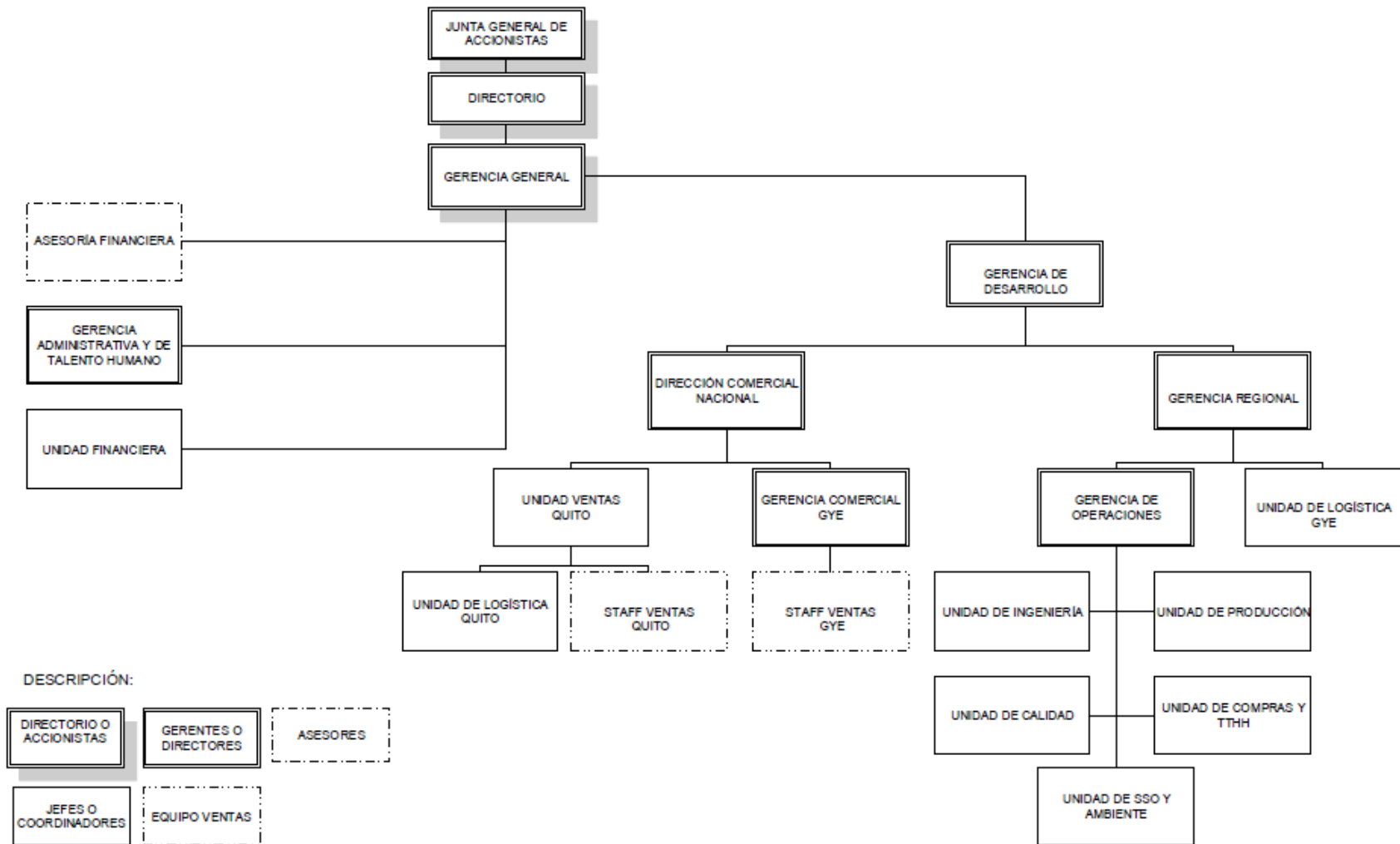
**Nómina miembros del Directorio:**

Apellidos y nombres	Cargo
PAULINA HELOISA FERRO ALDUNATE	Vocal Principal
SEBASTIÁN ANTONIO FERRO ALDUNATE	Vocal Principal
DIEGO FERNANDO LAVALLE NUÑEZ	Vocal Suplente
MIGUEL ANGEL ALUANLLI ANUCH	Vocal Suplente

- k) **Número de empleados, trabajadores y directivos de la compañía al 30 de septiembre de 2020:**

Áreas	Nacional
PLANTA (PRODUCCIÓN)	58
ADMINISTRACIÓN	42
VENTAS Y LOGÍSTICA	44
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>

I) Organigrama de la empresa:



Fuente y Elaboración: Ferro Torre S.A.





- m) Referencia de empresas vinculadas de conformidad con lo dispuesto en el Libro Dos- Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y, en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y en sus normas complementarias, de ser el caso.

Empresas Vinculadas	Sector	Tipo de Vinculación
Inmobiliaria Pafa S.A.	Mercantil	Administración
Inmobiliaria Pafa S.A.	Mercantil	Propiedad (Esposa Gerente)
Colseguros S.A.	Mercantil	Administración
Comercial Bilbao S.A. COMBILBAO	Mercantil	Propiedad
Jolasur S.A.	Mercantil	Propiedad (Cuñado Presidente)
Portafolio Casa de Valores S.A. Portavalor	Mercantil	Propiedad (Cuñado Presidente Ejec.)
Lascondes S.A. Hoteles y Turismo	Mercantil	Administración
Club de la Unión Quito S.A. UNICLUB	Mercantil	Propiedad
Compañía Burmeyer Cía. Ltda.	Mercantil	Propiedad
Inmodelrio S.A.	Mercantil	Administración
Agencias Internacionales Ageninter S.A.	Mercantil	Administración
Inmocharlaca S.A.	Mercantil	Administración

n) **Participación en el capital de otras sociedades**

FERRO TORRE S.A. no tiene participación en el capital de otras sociedades.

o) **Gastos de la emisión:**

Detalle de Costos de Casa de Valores	% sobre Monto	Valor
Estructurador	0,09%	4.500
Comisión de Colocación - Casa de Valores	0,80%	40.000
<b>Subtotal</b>	<b>0,89%</b>	<b>44.500</b>

Detalle de Costos de Bolsa de Valores	% sobre Monto	Valor
Comisiones Colocación - Bolsa de Valores	0,09%	4.500
Inscripción / Mantenimiento Bolsa de Valores	0,20%	10.200
<b>Subtotal</b>	<b>0,29%</b>	<b>14.700</b>

Detalle de Costos de Terceros	% sobre Monto	Valor
Desmaterialización de valores	0,05%	2.500
Agente Pagador	0,01%	500
Calificadora de Riesgos	0,18%	9.000
Representante de Obligacionistas	0,15%	7.500
Gastos Notariales	0,05%	2.580
Prospecto de Oferta Pública, Publicaciones	0,01%	600
Inscripción Catastro Público Mercado Valores (SCVS)	0,05%	2.500
<b>Subtotal</b>	<b>0,50%</b>	<b>25.180</b>

<b>Total costos para la emisión</b>	<b>1,69%</b>	<b>84.380</b>
-------------------------------------	--------------	---------------

(\*) Nota: el monto revelado por concepto de pago de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, corresponde al monto máximo de US\$ 2.500,00 de acuerdo a lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

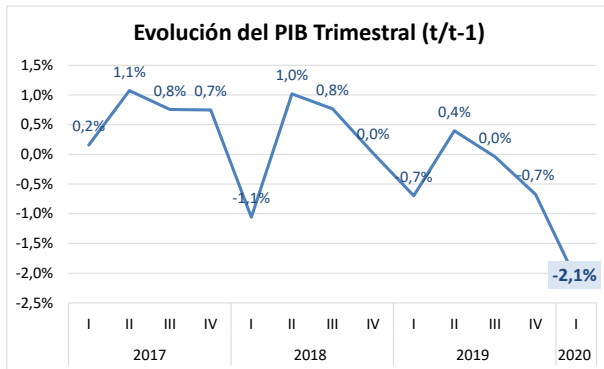
### 3) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

a) Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece

i) Entorno macroeconómico

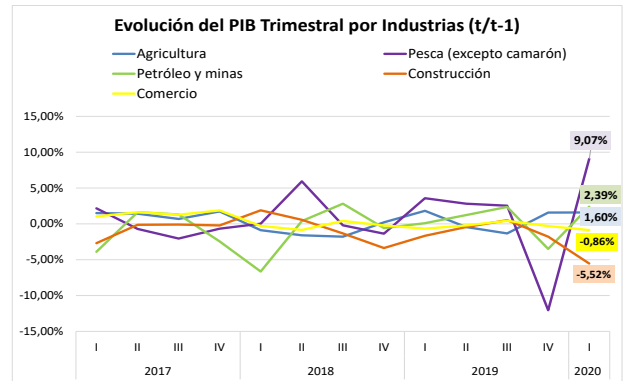
- Breve análisis macroeconómico

El año 2020 pasará a la historia. Los indicadores económicos del Ecuador y el mundo muestran una contracción masiva, como es de esperarse dada la pandemia. Conforme las cifras oficiales (y más actuales) del BCE, en el primer trimestre, la economía ecuatoriana cayó un -2.1% en relación al cuarto trimestre del 2019, lo que anualizado significaría una contracción de -8.2%; no obstante, la predicción del FMI revela una caída no menor al 10% para el presente año.



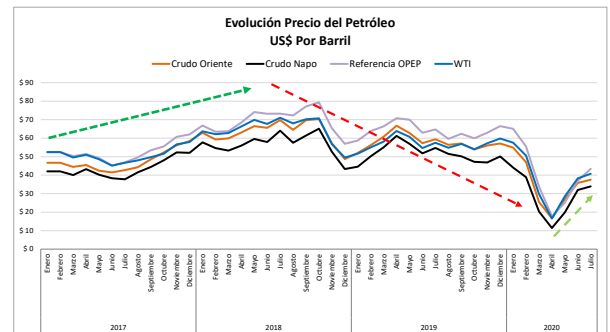
Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

La recesión de la actividad económica se evidencia en la mayoría de los sectores económicos. La construcción, que ya venía en descenso desde el 2019, se contrajo en un -7.1% adicional y las perspectivas no son alentadoras. La caída del sector comercio fue de -0.9% a inicios de la pandemia y a mayo fue de -51%, poniendo en evidencia el comportamiento decreciente del consumo de los hogares en respuesta a la pérdida de empleos y/o reducciones salariales. Así mismo, las ventas cayeron cerca del -43% para la mayor parte de los sectores manufactureros.



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

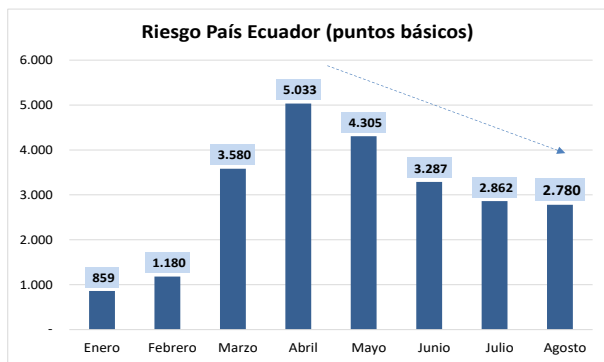
La contracción del sector petrolero y de combustibles interno es de -52% en mayo producto de la restricción vehicular, sin embargo, lo que más aportó a dicha contracción fue la interrupción del flujo de petróleo a causa de los daños en los oleoductos y la caída drástica del precio del crudo (particularmente en abril).



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

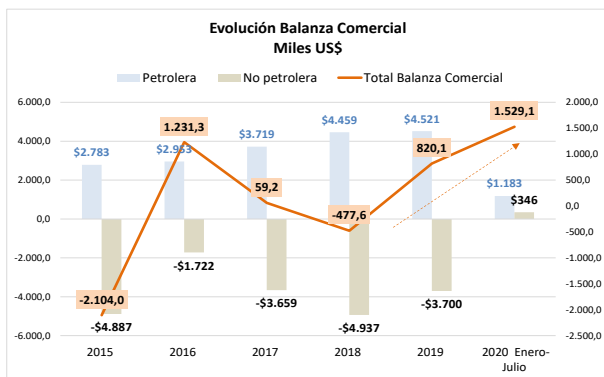
Comportamiento opuesto se evidencia en los sectores agrícola y pesquero (distinto al camarón), cuyo crecimiento fue de 0.8% y 1.1% respectivamente. La agricultura de exportación (banano, flores y camarón) dependerá de la recuperación de los mercados mundiales.

En materia fiscal, las autoridades han logrado completar la reestructuración de la deuda externa, y se espera la aprobación por parte del Directorio del FMI de un nuevo programa, así como la firma de un contrato de préstamo vinculado a la venta anticipada de crudo con China. Adicional a ello, se recurrió a la recaudación anticipada de IR de ejercicio 2020. El impacto de estos factores en el flujo de ingresos será de alrededor de US\$ 6 mil millones, lo cual ayudaría al Estado a mitigar la crisis fiscal que actualmente mantiene con sus proveedores y toda su cadena de pagos. Posterior al pago de intereses de los Bonos Global 2020 y la re negociación de la deuda externa, el Riesgo País cayó cerca de 1.800 puntos base, sin embargo, sigue siendo el tercero más alto de la región.



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

Sin embargo, no todas son malas noticias, y a pesar de la contracción fiscal, existe un superávit de comercio exterior incluso a pesar de la caída de la actividad petrolera, hecho que es atribuible a la dolarización.

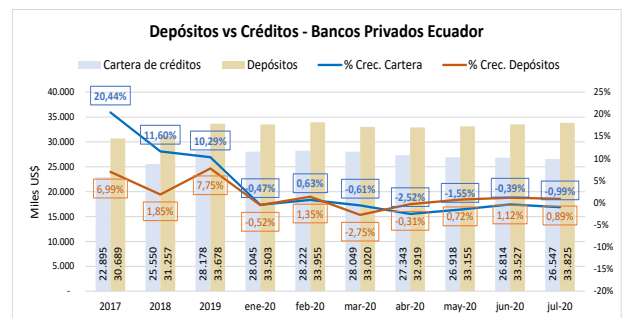


Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

Para Julio/20, las importaciones no petroleras cayeron en un -26.5% mientras que las exportaciones no petroleras crecen en un 2.2% interanualmente (un gran logro considerando una contracción de -31% en el mercado camaronero dado el cierre repentino del mercado Chino).

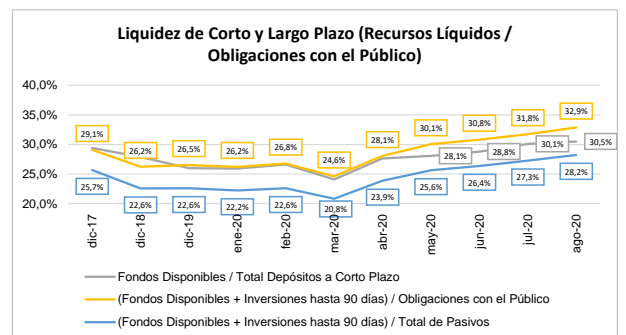
Las exportaciones no petroleras han probado ser una fuente de ingresos resiliente, incluso en medio de una crisis provocada por la pandemia.

Por otro lado, la fortaleza de la dolarización también se refleja en que el sistema bancario privado ha visto incrementar sus depósitos a la par de contraer sus operaciones de crédito. De esta manera, el sistema está preparado para afrontar un muy probable efecto adverso derivado del deterioro de su cartera.



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

En términos de liquidez, el sistema financiero da muestras de adecuada cobertura.



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Mercapital Casa de Valores

Las perspectivas para el 2021 aparentemente son favorables, sin embargo, éstas están supeditadas a factores que por el momento son inciertos. El primero relacionado con el hallazgo de la vacuna contra el Covid, y el segundo el panorama electoral.

En cuanto a la vacuna, si bien se han dado pronunciamientos de ciertos países, se deberá esperar la aprobación por parte de las autoridades sanitarias y posteriormente la producción de las unidades suficientes, lo cual según los expertos en la temática, no ocurrirá sino hasta finales del 2021, por tanto, es de esperarse que las restricciones de movilidad actuales, permanecerán vigentes (aunque más ligeras) durante el próximo año.

Desde la perspectiva política, los resultados electorales también tendrán un efecto importante sobre el desempeño económico, por cuanto las nuevas políticas económicas harían posible sea la inversión o la fuga de capitales. Al margen de ello, la consigna se reduce a un solo objetivo: cuidar la dolarización.

Sin duda nos enfrentamos a un mundo nuevo y desafiante. El entorno para las empresas post Covid ha cambiado drásticamente. Algunas líneas de negocios (y formas de hacerlos) desaparecerán, reemplazadas por productos que han ganado espacio tanto en las preferencias de los consumidores como en los diferentes canales de comercialización.

## ii) Entorno en donde desarrolla sus actividades

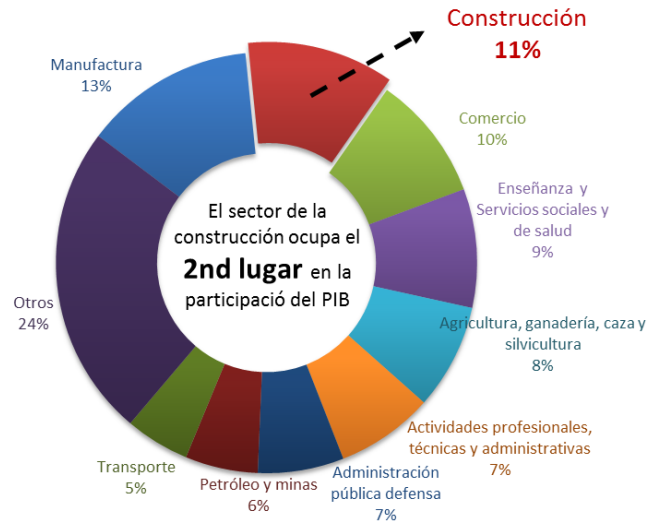
Aunque Ferro Torre pertenece al sector metalmecánico, sus principales clientes y en general también los clientes de otras empresas en este sector están inmersos principalmente en el sector de la construcción y en menor medida también en el sector de la minería, por lo que se empezará con un análisis de estos sectores que permitirán comprender la dinámica del sector metalmecánico que se analiza al final.

### **Sector de la Construcción**

El sector de la construcción es uno de los sectores de mayor importancia en la economía nacional, ya que tanto la dinámica de las empresas dedicadas a estas actividades como su influencia en la generación empleo permiten establecerlo como un eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país.

El Gobierno es un factor importante para el desarrollo de este sector, ya que su recuperación también dependerá de las medidas que éste implemente para apoyar a que esta actividad se siga estabilizando y empiece a despuntar de a poco. La actividad de la construcción es uno de los pilares en los que se sostiene la economía de todo país, es por ello que representó cerca del 11% del total del PIB, ocupando el segundo lugar después de manufactura, como se muestra en el gráfico a continuación:

### Participación por sector PIB 2019 (prev)



Fuente: Banco Central del Ecuador Elaboración: Mercapital

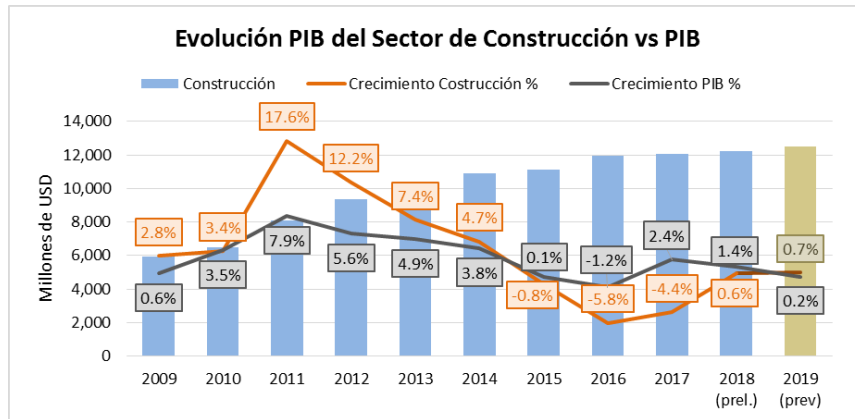
En los años 2011 y 2012, el sector presentó picos de crecimiento importantes de 17,56% y 13,42% respectivamente, vinculados a una serie de políticas gubernamentales con el fin de mejorar su dinamismo mediante proyectos de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial, entre otros. No obstante, el debilitamiento y desaceleración económica ocurridos desde mediados del 2014 debido, entre otros factores, a la disminución de los ingresos nacionales por la caída del precio del petróleo, además de la influencia en su momento de la ley de plusvalía, a las dificultades por conseguir recursos para inversión generó un panorama poco alentador para la construcción y produjo grandes desafíos para este segmento en el período 2016 al 2018.

Para comprender de mejor manera la evolución económica y el aporte de este sector, a continuación, se presenta un análisis detallado de sus principales indicadores considerando las variables de Producto Interno Bruto (PIB), sector externo, composición del mercado interno, entre otros:

#### Nivel de producción y crecimiento del sector

Como se puede observar en el siguiente gráfico, en el periodo 2009 al 2018 el sector de la construcción presentó un crecimiento medio positivo del 7%. Desde finales del 2014 inicia un periodo de desaceleración que encuentra su mínimo en los años 2016 y 2017, cuando el sector sufrió un decrecimiento del 6% y 4% respectivamente.

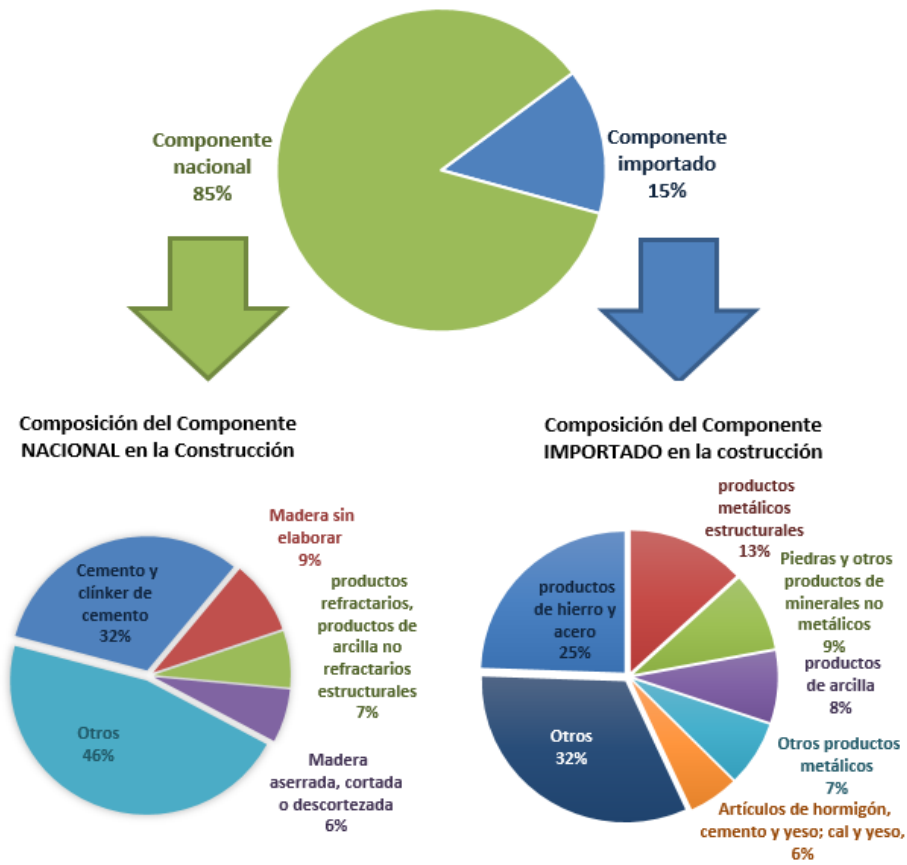
El sector presentó perspectivas de crecimiento conservador para el 2019. Según el Banco Central del Ecuador se espera que el sector haya crecido apenas un 0.7% aunque de todos modos es un rubro mayor que el de la economía en global que se estima que creció un 0.2% al cierre del año pasado.



Fuente: Banco Central del Ecuador **Elaboración:** Mercapital

El sector de la construcción demanda tanto insumos nacionales como importados. En sector el componente importado representa un 15% del total de la materia prima mientras que en componente nacional un 85%. Por el lado del componente nacional los principales insumos demandados son cemento y madera tanto procesada como acerrada. Mientras que en el caso del componente importado el hierro y los productos metálicos son los más demandados.

#### Composición del Componente de los Insumos - Sector de la Construcción 2018

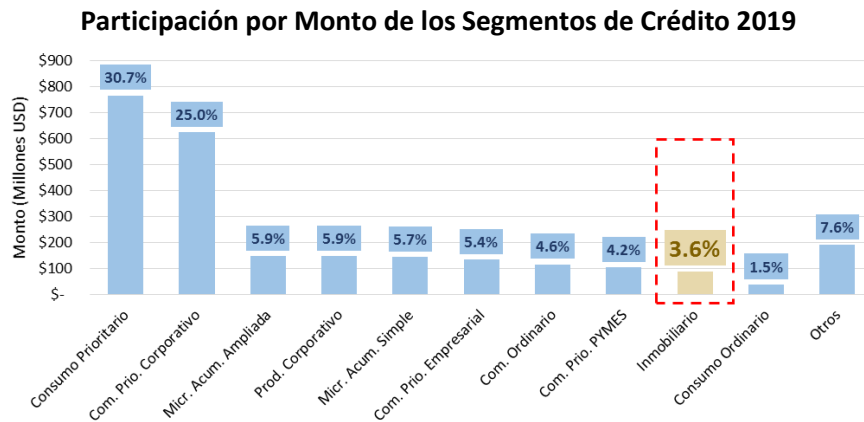


Fuente: Banco Central del Ecuador/ **Elaborado:** Mercapital

## Crédito inmobiliario y de vivienda

El crédito inmobiliario y de vivienda presenta una volatilidad ligada directamente con el nivel de actividad económica en el sector. La industria de la construcción es intensiva en la demanda de capital necesario para el financiamiento de proyectos. El crédito del sector ha tenido una mayor demanda durante el 2018 debido a la recuperación del sector. En promedio el crédito creció del 2017 al 2018 en un 38%. Se visualiza una reducción en los montos prestados en los últimos meses del 2018, hasta enero del 2019.

Los segmentos de crédito inmobiliario y de vivienda presentan una leve tendencia a la baja durante el 2019. Esto es guiado por una mayor demanda de crédito en el sector. La tasa promedio del crédito de inmobiliario es del 10% mientras que el crédito de vivienda mantiene una tasa alrededor del 4.8%.

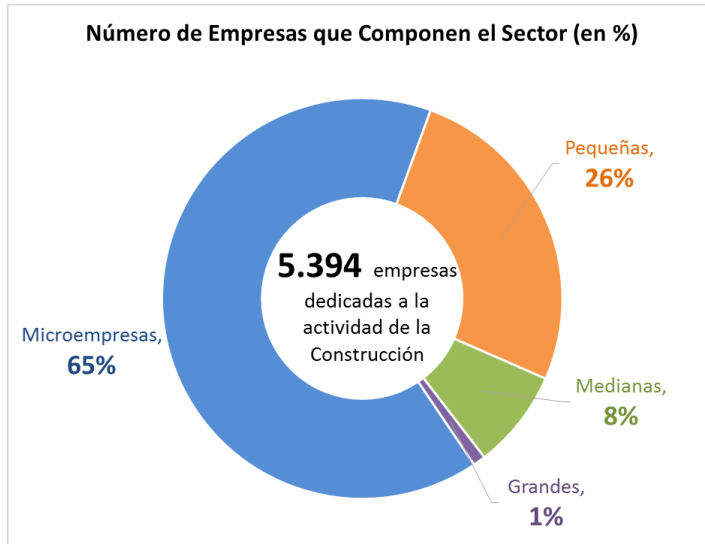


Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaborado: Mercapital

Las políticas de fijación de techos a las tasas de interés para los créditos en la banca derivó en menos colocaciones durante los últimos nueve años. El informe de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador – ASOBANCA, publicado en julio del año 2019, señaló que el número de los créditos que se otorgó desde el año 2009 se redujo en un 22%, a pesar de que, el monto promedio por operación pasó de USD 6.675 en diciembre del año 2009 a USD 14.426 hasta diciembre del 2018, un crecimiento del 116%.

## Composición del Mercado Interno

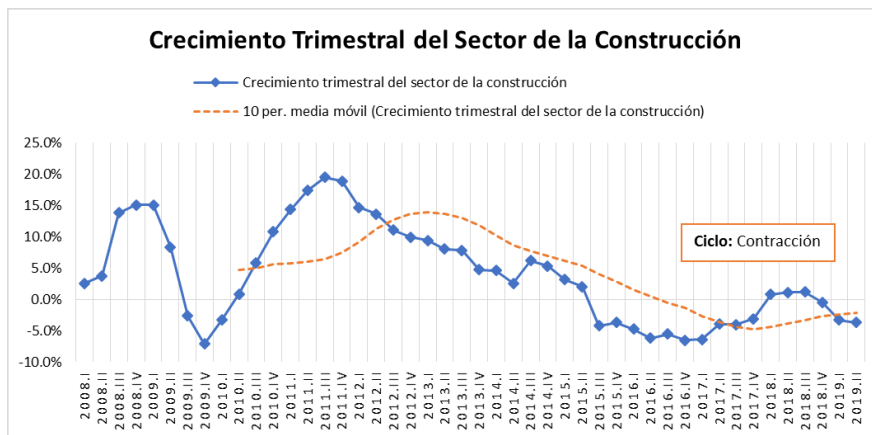
Durante el año 2019, se registraron 5.394 empresas dedicadas a la actividad de la construcción, se registra que, el 65% de estas empresas factura hasta 100 mil dólares al año (microempresas), seguido del 26% que factura entre 100 mil y un millón de dólares al año (pequeñas empresas), seguido del 8% que factura entre uno y diez millones (medianas empresas), y finalmente, el 1% que factura más de 10 millones (grandes empresas).



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros / Elaboración: Mercapital

Si bien las empresas pequeñas y microempresas representan el 89% del número total de empresas, registran una baja concentración los ingresos del sector. En este sentido, las grandes y medianas empresas son aquellas que generan mayores ingresos, con una participación de 67% y 24% del total de ingresos respectivamente.

El sector de la construcción se encuentra en un punto de recuperación guiado por el aumento del crédito del sector y las mejores expectativas de los agentes económicos. Si bien presenta un crecimiento aún es pronto para asegurar que entró en un período de crecimiento sostenido.



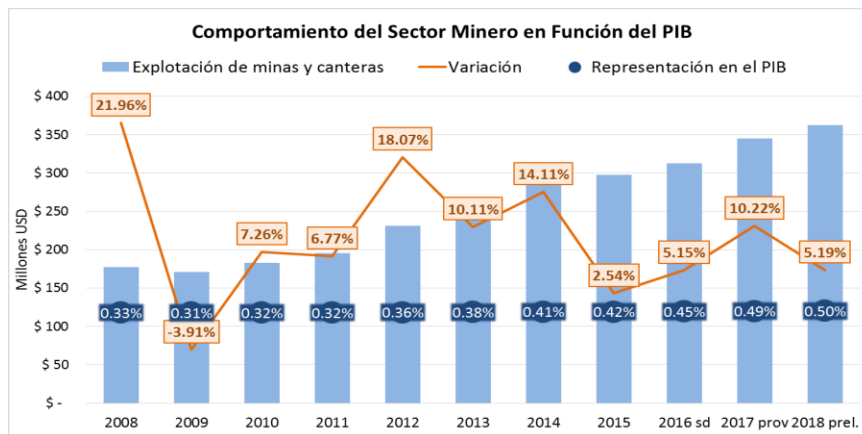
Fuente: BCE – Producción minera anual Elaboración: Mercapital

## Sector minero

Ecuador es un país con un alto potencial geológico-minero, acreditado por estudios internacionales e instituciones públicas con profesionales especializados en la materia. Este potencial incluye minerales metálicos, no metálicos, áridos y pétreos, los cuales tienen una alta demanda en mercados nacionales e internacionales. Las inversiones en exploración para el año 2017 superan los USD 1.200 millones, con



una inversión estimada de USD 1.058 millones destinada a la construcción de minas e instalaciones complementarias. Según las estadísticas del Banco central para el año 2021 se espera que la minería aporte el 4% al PIB, cifra cuatro veces menor comparada con otros países sudamericanos que poseen una fuerte industria minera como Perú o Chile.



Fuente: BCE – Producción minera anual Elaboración: Mercapital

Según los registros de la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM), desde 2017, Ecuador ha exportado minerales por un valor de USD 723 millones, equivalentes a un total de 14 toneladas a través de 50 empresas, titulares de derechos mineros (pequeña y mediana minería) y operadores mineros con licencia de comercialización (pequeña minería) y titulares de licencia de comercialización.

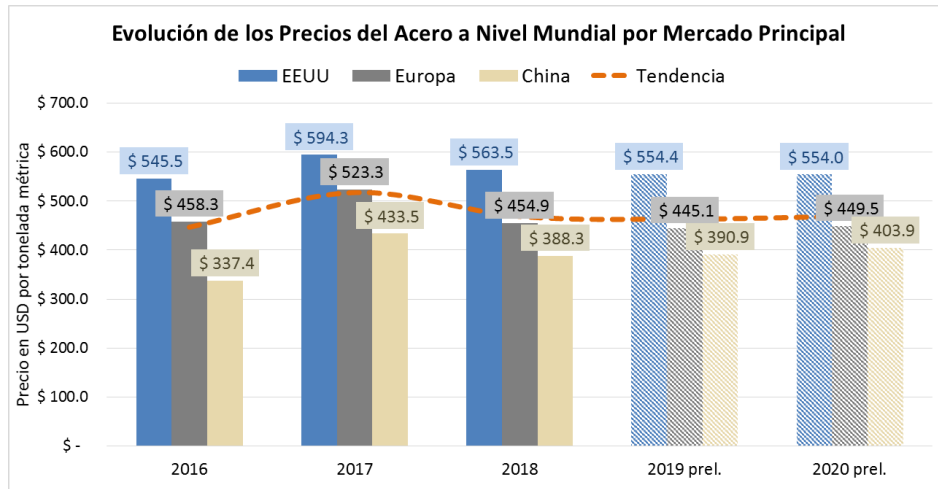
Un total de 50 empresas, correspondientes los regímenes de pequeña y mediana minería, exportaron 14 toneladas de minerales desde 2017 a septiembre 2019.

Los minerales exportados son: oro doré (lingotes) dirigidos a Estados Unidos, Italia, Suiza y Emiratos Árabes. El concentrado de oro se envía hasta China, mientras el concentrado de cobre va a Perú. Minerales como la Zeolita y Puzolana (materiales de construcción) van a Colombia.

## Sector Metalmeccánico

Al acero ser un insumo en el proceso productivo de Ferro Torre y la compañía se ha posicionado como el tercer importador de acero laminado en caliente en el país, la variación del precio de este commodity impacta directamente en su estructura de costos.





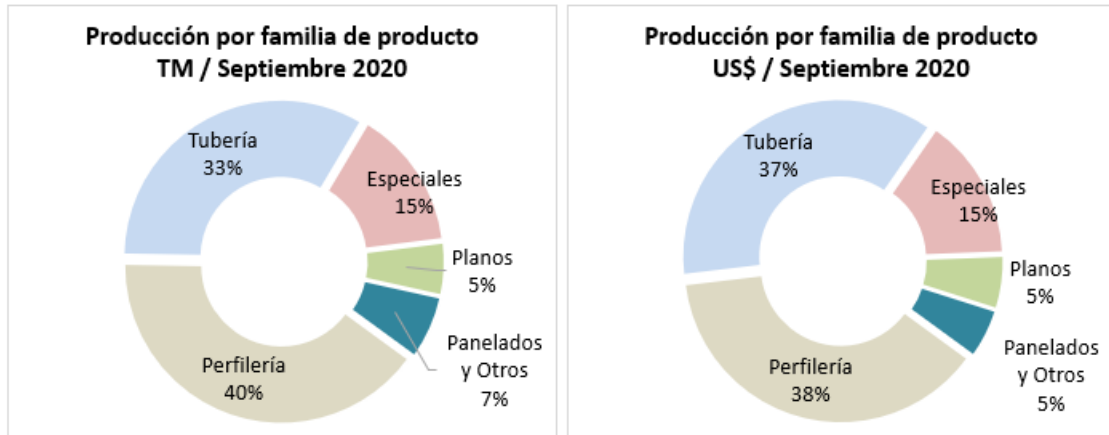
Fuente: STATISTA Elaboración: Mercapital

**b) Principales líneas de productos, servicios, negocios y actividades de la compañía:**

Ferro Torre S.A. ofrece varios productos utilizados en el sector de la construcción, que son procesados bajo diversas normas de calidad. Las líneas de productos y sus grupos utilizados por la compañía para sus mediciones financieras son las siguientes:



La participación de cada línea de productos en las ventas totales de Ferro Torre al 30 de septiembre de 2020, se muestra en el siguiente gráfico:



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

En el año 2008 alrededor del 50% de las ventas estaba concentrada en el grupo AC (planchas y bobinas), y básicamente el negocio de la compañía se distribuía entre esa línea y la de perfiles. En la actualidad, debido a la estrategia que la compañía viene implementando los últimos 5 años, se nota el repunte de nuevas líneas (tubería, perfiles y flejes), que son productos de valor agregado del grupo de líneas AC, lo cual ha permitido atender de mejor manera al segmento de mercado en el que se enfoca la empresa y especializarse en él según las necesidades del mercado en general.

#### Sistema de comercialización:

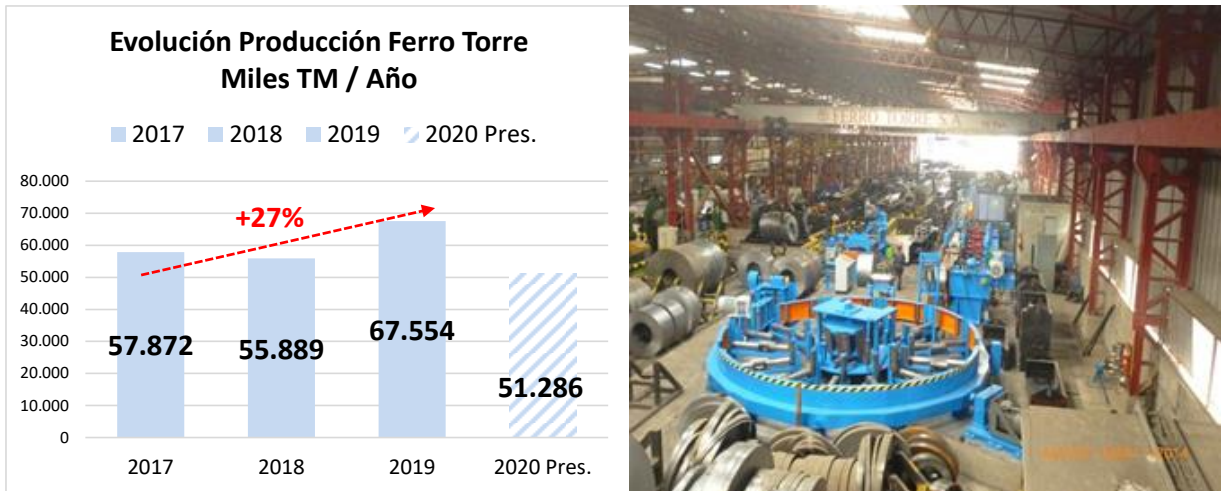
La compañía Ferro Torre S.A. tiene dos sistemas de comercialización:

- El 70% de las ventas se realiza a través de distribuidores localizados a nivel nacional.
- Y el 30% se realiza directamente a proyectos y constructores.

#### Capacidad de Producción:

En el 2018, la planta de Petrillo inició operaciones con la producción de techos y losas, que aportaron 1.5 mil TM adicionales al volumen de producción (3% del total). Al cierre del 2019, Ferro Torre alcanzó una producción de 67.5 mil TM, que representa cerca de un 80% de su capacidad operativa actual.

Se destaca que la compañía cuenta con la certificación ISO 9001-2008.



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

### Políticas comerciales, principales competidores y clientes y proveedores:

**Política de precio:** La empresa tiene una política flexible, dada la situación mundial del precio acero y las condiciones del mercado local.

**Política de cobros:** 20% al contado y 80% a crédito, con un plazo máximo de 60 días.

**Política de pagos:** Con los principales proveedores, plazos máximos de 90 días, si se requiere exceder dicho plazo, se otorga aval bancario.

Los principales competidores en el mercado son Ipac S.A. y Novacero S.A. por contar con una mayor diversificación en sus líneas de productos, en menor escala están Kubiec, Dipac y Tugalt. A la fecha, Ferro Torre mantiene una participación aproximada en el mercado de Perfilería del 17%, en el mercado de Tubería del 13%.

Los 10 principales clientes al 30 de septiembre del 2020 son:

CLIENTE
MEGAMETALES S.A.
ACEROS CENTER CIA. LTDA.
COMISARIATO DEL CONSTRUCTOR S.A.
MULTIMETALES S.A.
IMP. COMERCIAL EL HIERRO CIA. LTDA.
CONSTRUCCIONES Y CUBIERTAS KLAERE CIA. LTDA.
INCAVIT S.A.
METALHIERRO S.A.
IDMACERO CIA. LTDA.
PROVEEDORA VILLAFUERTE DE ACEROS CIA. LTDA.

Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

Los principales proveedores son: Steel Resources, Salzgitter Arcelormital, Marubeni y Severstal, que en 2018 proveen a la empresa el 89% de la materia prima (acero) utilizada en el proceso productivo; los países de origen son china, Brasil, Alemania, Rusia y Japón. La materia prima representa aproximadamente el 92% del costo de venta.

c) **Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor:**

- Políticas de Inversión:

Se desarrolló y ejecuto un plan de inversiones de más de US\$ 10.2 millones en los últimos 3 años, modernizando de manera importante la capacidad productiva, enfocándose en productos con mayor valor agregado y abriendo nuevos mercados, de tal manera que pueda llegar con una oferta de productos más completa al cliente.

**Detalle de Adquisiciones y Enajenaciones de Activos**  
(En Miles US\$)

<b>ACTIVOS FIJOS - CAPEX</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>RESUMEN DE ACTIVOS FIJOS</b>				
<b>Activos fijos brutos</b>				
Saldo inicio del periodo (Bruto)	16.950	18.499	21.577	26.403
Adiciones (+) / Bajas (-)	1.549	3.079	3.576	5.456
Adiciones (+) Uso recursos	492	492	492	2.246
Transferencias / Revalorizaciones	0	0	1.250	231
<b>Activos Fijos EOP</b>	<b>18.991</b>	<b>22.070</b>	<b>26.895</b>	<b>34.336</b>
<b>Depreciación</b>				
Depreciación Acumulada inicial	-5.446	-6.126	-6.855	-7.671
Gasto depreciación	-680	-728	-817	-989
<b>Depreciación acumulada - Final</b>	<b>-6.126</b>	<b>-6.855</b>	<b>-7.671</b>	<b>-8.661</b>
<b>Activos fijos netos de Auditados o Internos</b>	<b>12.865</b>	<b>15.215</b>	<b>19.224</b>	<b>25.675</b>

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

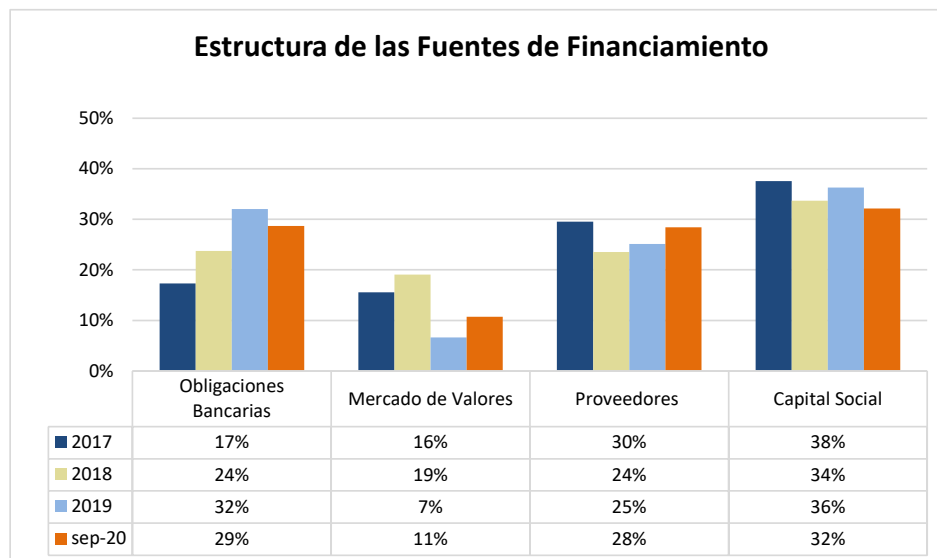
Ferro Torre mantiene un plan de inversiones acorde a su negocio y la situación del sector. Para 2017 se realizó la adquisición de maquinaria con el fin de dar mayor valor agregado a sus procesos de producción y producto final, y en 2018 de igual forma se invierte en terrenos y maquinaria, para incrementar la capacidad de producción. Entre 2016 y 2018, la capacidad de producción incrementa de 66.000 toneladas anuales a 116.400 toneladas.

La compañía ha materializado su nueva planta de galvanización de acero por inmersión. Este proyecto se encuentra junto a su planta de Petrillo (Km 29 Vía a Daule).

En Julio / Agosto del 2019 arrancó la tubera cuadradora, misma que permitirá fabricar tubos cuadrados de 200x200mm, convirtiéndose en la única fábrica en el país con capacidad instalada para fabricar este formato.

- Políticas de Financiamiento:

Las obligaciones financieras de corto plazo constituyen las cuentas más representativas dentro de los Pasivos Corrientes, mismas que juntamente con los saldos por pagar a proveedores comerciales, constituyen la estructura de las fuentes de financiamiento de Ferro Torre a corto plazo. El capital social ha tenido cada vez mayor relevancia en el financiamiento de la compañía, lo cual revela el compromiso de los accionistas de la empresa, por fortalecer la solvencia patrimonial.



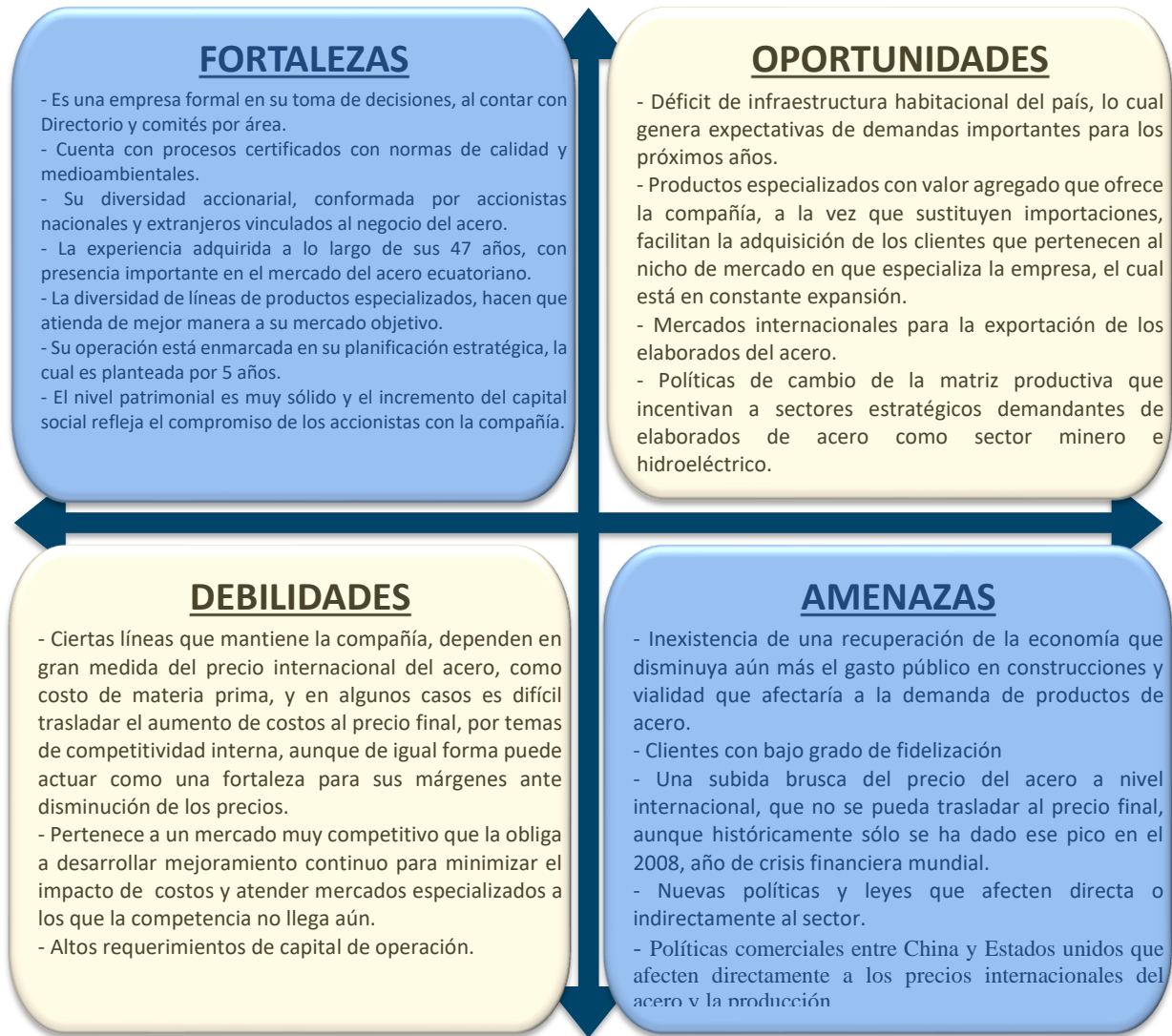
Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

El financiamiento a través de sus proveedores constituye una importante fuente de fondeo. Si bien la mayoría de sus proveedores provienen del exterior y sus plazos de pago varían acorde al comportamiento cíclico característico del sector (debido a las variaciones de los precios del acero), la compañía ha podido conseguir términos de pago promedio de 120 días.

	2017	2018	2019	sept-20
<b>Rotación de CxP Proveedores</b>	154 días	125 días	102 días	188 días

- d) Factores de riesgo asociados con la compañía, con el negocio y con la oferta pública que incluyan: desarrollo de la competencia, pérdidas operativas, tendencia de la industria, regulaciones gubernamentales y procedimientos legales.

i) **Análisis FODA**

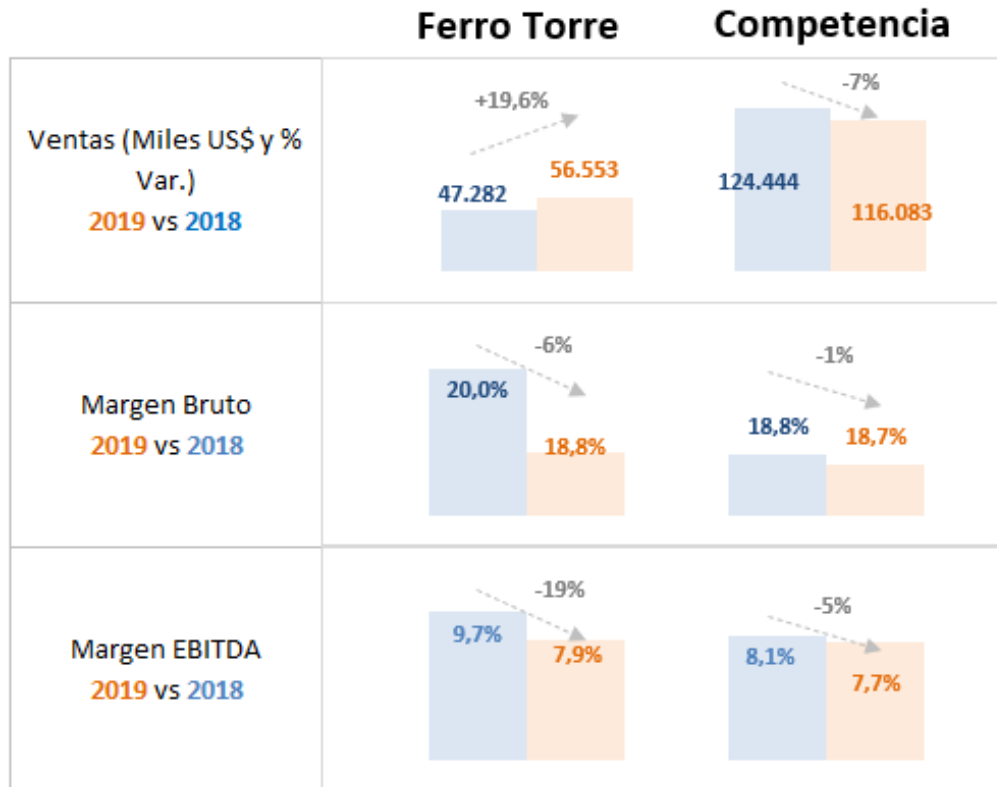


ii) **Desarrollo de la Competencia y Tendencias de la Industria**

Ferro Torre se encuentra en un sector que ha sido altamente dependiente de la industria de la construcción, aunque también de otras industrias como la minera e hidroeléctrica que generan alta demanda de la industria metalmeccánica. La industria de la construcción ha tenido un decrecimiento importante especialmente en el 2015 por el ajuste a los presupuestos del estado por la baja de los precios del petróleo, lo cual ha disminuido los proyectos de infraestructura de obra pública y ha continuado esta tendencia para el 2016, aunque ya para 2017 y 2018 se pudo acceder a nuevas fuentes externas de financiamiento con organismos y mercados internacionales que de cierta forma reactivaron el sector y se podría mantener para los siguientes años aunque a un bajo ritmo de crecimiento.

La competencia de Ferro Torre S.A. está compuesta por empresas reconocidas en mercado siderúrgico ecuatoriano, sin embargo, en la actualidad, se especializan más en otras líneas en que Ferro Torre S.A. no compete, para enfocar su mayor esfuerzo en las líneas no atendidas por los competidores.

El desempeño de FERRO TORRE a comparación con el nivel promedio de la competencia fue mejor debido a las estrategias tomadas como se muestra a continuación:



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

Los principales competidores en el mercado son Ipac S.A. y Novacero S.A. por contar con una mayor diversificación en sus líneas de productos, en menor escala están Kubiec y Tugalt. A la fecha, Ferro Torre mantiene una participación aproximada en el mercado de Perfilera del 15% y en el mercado de Tubería del 10%.

### iii) Pérdidas operativas

La compañía no ha registrado pérdidas operativas en los últimos tres años de gestión.

### iv) Regulaciones Gubernamentales y procedimientos legales



## **Normas y Leyes**

La compañía emisora es una sociedad anónima regida por las leyes ecuatorianas, legalmente constituida y debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Al ser una persona jurídica del sector privado dedicada a actividades comerciales, está sujeta principalmente a las disposiciones generales establecidas en las normas civiles, mercantiles, tributarias, laborales y de seguridad social.

## **Organismos de Control**

- Superintendencia de Compañías
- Servicio de Rentas Internas
- Ministerio de Relaciones Laborales
- Ministerio del Medio Ambiente
- Municipio de Quito
- INEN- Instituto Ecuatoriano de Normalización

### **e) Descripción sucinta de la estrategia de desarrollo del emisor en los últimos tres años, incluyendo actividades de investigación y desarrollo de los productos nuevos o mejoramiento de los ya existentes.**

En los últimos años, y alineados con la visión de un compromiso con el desarrollo del país, Ferro Torre S.A. ha realizado importantes inversiones en la modernización de su capacidad productiva. La creciente intensidad de la competencia dentro de la industria, el alto grado de homogenización de los productos y la búsqueda de una diferenciación en líneas con mayor valor agregado han sido determinantes para que la alta gerencia haya dado pasos que se consideran saludables para un mejor posicionamiento dentro del mercado en el largo plazo. En ese sentido, se han realizado inversiones importantes en la línea de tubería estructural, dándole un mayor enfoque a este segmento. También se están dando los primeros pasos para la fabricación de Deck (pisos) y techos, ampliando así la gama de productos y servicios del portafolio, lo cual le permite tener a Ferro Torre S.A. un mejor posicionamiento al momento de llegar con una oferta al cliente final.

**4) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

**a) Fecha del acta de junta general de accionistas o de socios que haya resuelto la emisión:**

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada en la ciudad de Quito el 11 de septiembre de 2020 autorizó la realización de la presente Emisión de Obligaciones de Largo Plazo.

**b) Monto y plazo de la emisión:**

El monto total de la emisión asciende a la suma de USD 5.000.000 (CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Clase	Monto	Plazo
A	USD 500.000	390 días
B	USD 500.000	540 días
C	USD 1.000.000	720 días
D	USD 1.500.000	1080 días
E	USD 1.500.000	1080 días

**Plazo:**

El plazo es calculado a partir de la fecha de la emisión de cada clase.

**c) Unidad monetaria en que se representa la emisión:**

Dólares de los Estados Unidos de América.

Salvo que, por disposición normativa que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, y que establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al dólar de los Estados Unidos de América; la unidad monetaria que represente la emisión, será aquella moneda de curso legal distinta, y en base a la cual se realizará el pago a los tenedores de obligaciones, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que determine tal modificación.

**d) Número y valor nominal de las obligaciones que comprenden cada clase:**

Las obligaciones serán desmaterializadas. El valor nominal mínimo de cada obligación de todas las Clases será de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1,00), pudiendo emitirse obligaciones por montos mayores, siempre que sean en múltiplos de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1,00).

Clase	Denominación (en USD)	Número de títulos	Monto por clase (en USD)	Plazo
A	USD 1,00	500.000	500.000	Hasta 390 días
B	USD 1,00	500.000	500.000	Hasta 540 días
C	USD 1,00	1.000.000	1.000.000	Hasta 720 días
D	USD 1,00	1.500.000	1.500.000	Hasta 1080 días
E	USD 1,00	1.500.000	1.500.000	Hasta 1080 días

**e) Obligaciones con la indicación respectiva de ser a la orden o al portador:**

Las obligaciones a emitirse serán desmaterializadas, por ende: (i) Las Obligaciones de Largo Plazo no serán impresas ni confeccionadas materialmente. (ii) La transferencia de las Obligaciones de Largo Plazo se efectuará conforme a la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y demás normas complementarias.

**f) Tasa de interés o rendimiento y forma de reajuste, de ser el caso:**

Clase	Monto	Tasa
A	USD 500.000	8.00% fija anual
B	USD 500.000	8.25% fija anual
C	USD 1.000.000	8.50% fija anual
D	USD 1.500.000	8.75% fija anual
E	USD 1.500.000	8.75% fija anual

Para la Clase A el capital será cancelado al vencimiento y los intereses cada noventa días (trimestralmente). Para la Clase B, el capital será pagado al vencimiento y los intereses serán cancelados cada noventa días (trimestralmente). Para la Clase C, el capital será pagado cada 180 días (semestralmente) y los intereses serán cancelados cada noventa días (trimestralmente). Para la Clase D, el capital será pagado cada 180 días (semestralmente) y los intereses serán cancelados cada noventa días (trimestralmente). Para la Clase E, el capital será pagado cada 180 días (semestralmente) y los intereses serán cancelados cada noventa días (trimestralmente).

**g) Forma de cálculo:**

Para todas las clases, el cálculo será treinta sobre trescientos sesenta (Base 30/360), es decir, se considerará años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes. En caso de que la fecha de pago ocurra en un día no hábil, los intereses serán calculados hasta la fecha de vencimiento, y el pago será efectuado el primer día hábil siguiente.

**h) Fecha a partir de la cual el tenedor de las obligaciones comienza a ganar intereses.**

La fecha a partir de la cual el tenedor de las obligaciones comienza a ganar intereses será a partir de la fecha en que los valores de la presente emisión sean negociados en forma primaria.

Los intereses de las obligaciones de las Clases A, B, C, D y E serán pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de la emisión de esta clase y se calcularán sobre saldos de capital.

Para el cálculo de los intereses de las obligaciones que se coloquen posteriormente a la fecha de emisión se descontarán los días transcurridos desde la fecha de emisión hasta la fecha de colocación.

i) **Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de intereses, su valor nominal o la forma de determinarlo; los plazos tanto para el pago de la obligación como para el de sus intereses y el número de clase:**

Las obligaciones emitidas bajo la Clase A representan valores de 390 días, con intereses pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital. La Clase B representa valores de 540 días, con intereses pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital. La Clase C representa valores de 720 días, con intereses pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital. La Clase D representa valores de 1080 días, con intereses pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital. La Clase E representa valores de 1080 días, con intereses pagados cada 90 días contados a partir de la fecha de emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital.

Es decir, existirán 5 pagos desmaterializados para el pago de los intereses de la clase A; 6 pagos desmaterializados para el pago de los intereses de la clase B; 8 pagos desmaterializados para el pago de los intereses de la clase C y 12 pagos desmaterializados para el pago de los intereses de las clases D y E respectivamente.

Los valores emitidos dentro de todas las clases serán desmaterializados, por lo cual podrán emitirse por cualquier valor nominal siempre que sea múltiplo de US\$1,00. La fecha de vencimiento del papel se mantendrá en el día que corresponda, sea este día hábil, no hábil, de fiesta, fin de semana o feriado, sin embargo, la fecha de pago será el primer día hábil siguiente.

j) **Forma de amortización y plazos, tanto para el pago de capital de la obligación como para el de sus intereses:**

Clase A (miles de US\$)					
N° Días	Pago Int.	Pago Capt.	Pago	Saldo capital	% Amort.
90	10.00	-	10.00	500.00	0%
180	10.00	-	10.00	500.00	0%
270	10.00	-	10.00	500.00	0%
360	10.00	-	10.00	500.00	0%
390	3.33	500.00	503.33	-	100%
	<b>43.33</b>	<b>500.00</b>	<b>543.33</b>		<b>100%</b>

Clase B (miles de US\$)					
N° Días	Pago Int.	Pago Capt.	Pago	Saldo capital	% Amort.
90	10.31	-	10.31	500.00	0%
180	10.31	-	10.31	500.00	0%
270	10.31	-	10.31	500.00	0%
360	10.31	-	10.31	500.00	0%
450	10.31	-	10.31	500.00	0%
540	10.31	500.00	510.31	-	100%
	<b>61.88</b>	<b>500.00</b>	<b>561.88</b>		<b>100%</b>

Clase C (miles de US\$)					
N° Días	Pago Int.	Pago Capt.	Pago	Saldo capital	% Amort.
90	21.25	-	21.25	1,000.00	0%
180	21.25	250.00	271.25	750.00	25%
270	15.94	-	15.94	750.00	0%
360	15.94	250.00	265.94	500.00	25%
450	10.63	-	10.63	500.00	0%
540	10.63	250.00	260.63	250.00	25%
630	5.31	-	5.31	250.00	0%
720	5.31	250.00	255.31	-	25%
	<b>106.25</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,106.25</b>		<b>100%</b>

Clase D (miles US\$)					
N° Días	Pago Int.	Pago Capt.	Pago	Saldo capital	% Amort.
90	32.81	-	32.81	1,500.00	0.00%
180	32.81	249.90	282.71	1,250.10	16.66%
270	27.35	-	27.35	1,250.10	0.00%
360	27.35	249.90	277.25	1,000.20	16.66%
450	21.88	-	21.88	1,000.20	0.00%
540	21.88	249.90	271.78	750.30	16.66%
630	16.41	-	16.41	750.30	0.00%
720	16.41	249.90	266.31	500.40	16.66%
810	10.95	-	10.95	500.40	0.00%
900	10.95	249.90	260.85	250.50	16.66%
990	5.48	-	5.48	250.50	0.00%
1080	5.48	250.50	255.98	-	16.70%
	<b>229.75</b>	<b>1,500.00</b>	<b>1,729.75</b>		<b>100.00%</b>

Clase E (miles US\$)					
N° Días	Pago Int.	Pago Capt.	Pago	Saldo capital	% Amort.
90	32.81	-	32.81	1,500.00	0.00%
180	32.81	249.90	282.71	1,250.10	16.66%
270	27.35	-	27.35	1,250.10	0.00%
360	27.35	249.90	277.25	1,000.20	16.66%
450	21.88	-	21.88	1,000.20	0.00%
540	21.88	249.90	271.78	750.30	16.66%
630	16.41	-	16.41	750.30	0.00%
720	16.41	249.90	266.31	500.40	16.66%
810	10.95	-	10.95	500.40	0.00%
900	10.95	249.90	260.85	250.50	16.66%
990	5.48	-	5.48	250.50	0.00%
1080	5.48	250.50	255.98	-	16.70%
	<b>229.75</b>	<b>1,500.00</b>	<b>1,729.75</b>		<b>100.00%</b>



**k) Razón social del agente pagador, dirección en la que se realizará el pago e indicación de la modalidad de pago:**

Actuará como agente pagador el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) con quien el EMISOR ha suscrito, para el efecto, el correspondiente contrato de servicio. Las oficinas del agente pagador se encuentran ubicadas en las siguientes direcciones:

- Guayaquil: Avenida nueve de Octubre (9 de Octubre) número doscientos (No.200) entre Pichincha y Pedro Carbo.
- Quito: Avenida diez de Agosto (10 de Agosto) NII cinco tres nueve (NII-539) y Briceño, frente a la plaza Bolívar.

El pago a los obligacionistas se realizará en la forma que estos instruyan al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) pudiendo ser transferencia a cuenta bancaria nacional o internacional o emisión de cheque.

**l) Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros, si la emisión está amparada solamente con garantía general; y además, si está respaldada con garantía específica, ésta deberá describirse; en caso de consistir en un fideicomiso mercantil deberá incorporarse el nombre de la fiduciaria, del fideicomiso y el detalle de los activos que integran el patrimonio autónomo, cuyo contrato de constitución y reformas, de haberlas, deben incorporarse íntegramente al prospecto de oferta pública.**

**GARANTÍA GENERAL**

A continuación, el cuadro detallando los activos libres de gravamen que mantiene el emisor a 30 de septiembre de 2020:

**MONTO MÁXIMO PARA EMISIONES CON GARANTÍA GENERAL**  
30-sep-20

DETALLE	MONTO USD
<b>Activo Total</b>	<b>\$63,318,869.21</b>
Activos diferidos o impuestos diferidos	\$64,997.00
Activos Gravados	\$25,884,121.79
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.	\$5,410,000.00
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.	\$1,429,983.00
<b>Subtotal</b>	<b>\$32,821,071.79</b>
<b>Total Activos Libres</b>	<b>\$30,497,797.42</b>
<b>80% de Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$24,398,237.94</b>

## **GARANTÍA ESPECÍFICA:**

La presente emisión no cuenta con una garantía específica.

### **m) Emisiones convertibles en acciones: términos de conversión:**

La presente emisión de obligaciones no es convertible en acciones.

### **n) Denominación o razón social del representante de los obligacionistas, dirección domiciliaria y casilla postal, número de teléfono, número de fax, página web y dirección de correo electrónico, si lo hubiere:**

#### **Representante de Obligacionistas:**

BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.  
Av. Naciones Unidas y Nuñez de Vela, esquina. Edificio  
Metropolitan, Ofc. 1613  
Telf: 593-2-361-7230  
Email: jc.arizaga@arizagalaw.com  
Quito – Ecuador

### **o) Resumen del convenio de representación de los Obligacionistas:**

Con fecha quince (15) de septiembre del año 2020, se suscribió el Convenio de Representación de Obligacionistas entre la compañía FERRO TORRE S.A. como EMISOR y la compañía BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A. como Representante de Obligacionistas.

A continuación, se indican las cláusulas más relevantes del contrato:

Obligaciones y facultades del Representante de los Obligacionistas:

- a) Verificar el cumplimiento por parte del emisor, de las cláusulas, términos y demás obligaciones contraídas en el contrato de emisión;
- b) Informar respecto del cumplimiento de cláusulas y obligaciones por parte del emisor a los obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, con la periodicidad que ésta señale;
- c) Verificar periódicamente el uso de los fondos declarados por el emisor, en la forma y conforme a lo establecido en el contrato de emisión;
- d) Velar por el pago equitativo y oportuno a todos los obligacionistas, de los correspondientes intereses, amortizaciones, en caso de que fuesen aplicables y reajustes de las obligaciones sorteadas o vencidas, en caso de que fuese aplicable;
- e) Acordar con el emisor las reformas específicas al contrato de emisión que hubiera autorizado la Asamblea de Obligacionistas;

- f) Elaborar el informe de gestión para ponerlo a consideración de la Asamblea de Obligacionistas;
- g) Actuar por el bien y defensa de los obligacionistas;
- h) Solicitar la conformación de un Fondo de Amortización;
- i) Demandar al emisor por incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión, en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas,
- j) Convocar a la Asamblea de los Obligacionistas;
- k) Levantar o sustituir las garantías otorgadas, cumpliendo para ello con lo estipulado en el Art. 168 penúltimo inciso de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero);
- l) Examinar la contabilidad de la compañía emisora, con el propósito de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por ésta, en el contrato de emisión;
- m) Otorgar a nombre de la comunidad de obligacionistas los documentos o contratos que deben celebrarse con la compañía emisora en cumplimiento de las disposiciones de la Asamblea de los Obligacionistas.
- n) Ejercer las demás funciones y atribuciones que establezca el contrato de emisión de obligaciones la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y a la Codificación de Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

#### Obligaciones del Emisor:

- a) Entregar al Representante de los Obligacionistas, dentro de los cinco días hábiles siguientes al envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, su balance semestral condensado, y anual revisado por un Auditor Externo, con la calificación de riesgo, así como la misma información financiera que debe remitir a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Catastro Público del Mercado de Valores) para mantener vigente su inscripción en dicho registro, de conformidad con lo previsto en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros; así como también, suministrar al Representante de Obligacionistas toda la información que este requiera para el desempeño de sus funciones y, permitir al Representante de los Obligacionistas inspeccionar, en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros, documentos y demás bienes, guardando el Representante de los Obligacionistas, reserva sobre dicha información en cuanto no fuera estrictamente necesario para el resguardo de los intereses de los tenedores de obligaciones.
- b) Presentar al Representante de los Obligacionistas una certificación mensual, de activos gravados, que le permita verificar la suficiencia de la garantía con relación al monto de las obligaciones en circulación no redimidas, de conformidad con el porcentaje establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y la Codificación de Resoluciones expedida por la Junta de política y Regulación Monetaria y Financiera, cuando la emisión este respaldada con garantía general.





c) Informar oportunamente al Representante de los Obligacionistas sobre cualquier hecho o información relevante que pudiera afectar de alguna manera el pago de las obligaciones emitidas o la garantía de la emisión.

d) Informar mensualmente el listado de los tenedores de obligaciones, indicando su nombre completo, número de identificación (cedula o RUC), el monto de inversión de cada uno y las direcciones donde pueden ser contactados.

e) Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), el Convenio de Representación de Obligacionistas y demás normas pertinentes.

Asamblea de Obligacionistas.

La convocatoria a la Asamblea de Obligacionistas, así como su instalación, atribuciones, deliberaciones, decisiones, de actas y en general todos los aspectos relativos a la misma se registrarán por las disposiciones contenidas en los artículos 168, 169 y 170 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y demás normas pertinentes.

**p) Declaración juramentada del representante de los obligacionistas de no estar incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero):**

La declaración juramentada del Representante de Obligacionistas consta en el **Anexo No 5**.

**q) Descripción del sistema de colocación, con indicación del responsable y del asesor de la emisión:**

- El sistema de colocación será Bursátil.
- El colocador, underwriter y estructurador financiero y legal de la emisión es Mercapital Casa de Valores S.A.

**r) Resumen del contrato de underwriting de existir:**

La Emisión contempla contrato de underwriting, suscrito en la ciudad de Quito, a los 29 días del mes de septiembre de 2020, entre la compañía Mercapital Casa de Valores S.A., y la compañía Ferro Torre S.A.

El objeto del contrato consiste en que Mercapital Casa de Valores S.A., se desempeñe como intermediaria en la colocación de los valores descritos en este contrato, bajo la modalidad del mejor esfuerzo, durante el plazo de vigencia de la oferta pública de los referidos valores.

El emisor pagará la comisión bursátil de colocación del 0.50% sobre el valor nominal de cada colocación más la comisión del 0.09% sobre el valor efectivo que las Bolsas de Valores cobran por las transacciones bursátiles. Estos valores se deducirán del valor efectivo de cada colocación y se detallarán en cada liquidación bursátil de colocación.

El emisor pagará como mínimo una comisión de USD\$ 150.00 en la colocación de valores inferiores

En el costo señalado se encuentran incluidos todos los impuestos o retenciones que fueren aplicables.

El valor neto proveniente de cada colocación deberá ser entregado al emisor en la fecha de colocación de la obligación, mediante transferencia bancaria o con cheque certificado, a elección de éste.

El sector del mercado al que va dirigida la colocación es el público en general a través del mercado bursátil.

**s) Procedimiento de rescates anticipados:**

Podrán efectuarse rescates anticipados mediante acuerdos que se establezcan entre el emisor y los obligacionistas, previa resolución unánime de los obligacionistas, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo ciento sesenta y ocho (168) del Libro Dos - Ley de Mercado de Valores, contenida en el Código Orgánico Monetario y Financiero. Las obligaciones que fueren readquiridas por el emisor, no podrán ser colocadas nuevamente en el mercado. Las obligaciones dejarán de ganar intereses a partir de la fecha de su vencimiento o redención anticipada, salvo incumplimiento del deudor, en cuyo caso se aplicará el interés de mora. Las obligaciones que fueren readquiridas por el emisor, no podrán ser colocadas nuevamente en el mercado.

**t) Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión de obligaciones.**

Destino de los recursos producto de la colocación 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), a través del proceso de oferta pública, cuyo destino será, 100% sustitución de pasivos y capital de trabajo. Para estos efectos, se autoriza al Gerente General de la compañía o quien le reemplace en virtud de las disposiciones estatutarias vigentes, a ampliar y detallar el destino aprobado por la Junta en los documentos pertinentes.

También entre otros puntos se aprobó: Delegar al Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la compañía, para que, cumpliendo con la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, decida sobre:

- (i) La definición de los montos, rangos o porcentajes, descripción y más detalles correspondientes al destino de la emisión.

Bajo esto, el destino detallado y descriptivo de los fondos a captar será utilizado en un cincuenta por ciento (50%) para sustitución de pasivos financieros con costo 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.

**u) Informe completo de la calificación de riesgo:**

El Informe completo de la calificación de riesgos consta en el **Anexo No. 7**

**v) Obligaciones y facultades del emisor**

Las obligaciones y facultades del emisor son todas aquellas que constan estipuladas en la escritura pública que contiene el contrato de la V Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, Convenio de Representación de los Obligacionistas, el Libro II - Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normas pertinentes.

**w) Obligaciones y facultades de los obligacionistas**

Las obligaciones facultades de los obligacionistas son todas aquellas que constan estipuladas en la escritura pública que contiene el contrato de la V Emisión de Obligaciones de Largo Plazo del emisor, el Convenio de Representación de los Obligacionistas, el Libro Dos- Ley de Mercado de Valores, contenida en el Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normas pertinentes. En caso de elección, reemplazo, remoción será la Asamblea de Obligacionistas la que lo decida, para lo cual la correspondiente Asamblea en todas sus partes, se regirá a lo dispuesto en el Libro Dos - Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero y a la norma secundaria de la materia y se requerirá del voto favorable de los titulares del más del cincuenta por ciento de las obligaciones en circulación

**x) Resguardos normativos, límite al endeudamiento y compromisos adicionales:**

Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables:

1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los 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 derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en

mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Estos resguardos, podrán ser fortalecidos al solo criterio de la Primer Suplente del Gerente General de la compañía o a quienes la reemplacen estatutariamente, y también podrán ser sujetos a modificaciones siempre que sean autorizadas por la Autoridad de Control respectiva.

Además, se autorizó la fijación de compromisos adicionales que podrán consistir entre otros, en mantenimiento de determinados índices financieros, compromisos financieros en general, obligaciones formales de remisión de información, etc., así mismo la Primer Suplente del Gerente General de la compañía o a quienes la reemplacen estatutariamente, podrá constituir gravámenes de todo tipo, sobre cualquier bien de propiedad de la Compañía, tales como prendas, hipotecas o cualquier otro y en general podrá constituir cualquier tipo de garantía específica adicional a la garantía general que respalda el proceso de emisión referido, así como constituir negocios fiduciarios de cualquier tipo relacionados con el proceso referido. Dichos compromisos adicionales deberán mantenerse durante la vigencia del proceso y hasta la total redención de la emisión.

**LIMITE AL ENDEUDAMIENTO:** El Gerente General del emisor ha fijado como limitación al endeudamiento de la VI emisión de obligaciones de largo plazo de Ferro Torre el mantenimiento de un indicador Pasivo Total sobre Patrimonio menor o igual a dos punto cinco (2.5) veces.

**COMPROMISOS ADICIONALES:** El Gerente General, ha fijado como compromiso adicional el mantenimiento, durante la vigencia de la emisión de un indicador Pasivo Financiero sobre Patrimonio menor o igual a uno punto cinco (1.5) veces.

Para la verificación tanto de los límites al endeudamiento como de los compromisos adicionales, se tomarán los estados financieros semestrales correspondientes a junio treinta y diciembre treinta y uno de cada año. El seguimiento a los índices financieros iniciará el primer semestre calendario una vez los títulos estén en circulación. Si la compañía llegare a incumplir uno o más de los índices señalados en un determinado semestre, tendrá como plazo el semestre siguiente para superar la deficiencia. Pasado este tiempo y en caso de persistir dicho desfase, el Representante de los Obligacionistas convocará a Asamblea para que sea este órgano quien resuelva respecto de las medidas a tomar, pudiendo dicha resolución ser el rescate anticipado conforme lo señala el numeral ocho de la presente cláusula.

## 5) INFORMACIÓN ECONÓMICO - FINANCIERA DEL EMISOR:

### a) Los estados financieros auditados con las notas:

Los estados financieros auditados con sus respectivas notas de los años 2017 al 2019 constan en el **Anexo No. 1**, mientras que los estados financieros internos con corte al 30 de septiembre de 2020 (firmados por el Representante Legal y el Contador de la compañía), constan en el **Anexo No.2**

### b) Análisis horizontal y vertical de los estados financieros señalados anteriormente

La información utilizada para el presente análisis corresponde a los estados financieros auditados de los años 2017 al 2019 y los estados financieros internos no auditados cortados al 30 de septiembre de 2020.

#### Estado de Resultados Integral

FERRO TORRE S.A. Estado de Resultados Integral (US\$ Miles)	2017	% V	2018	% V	% H	sep-19	% V	2019	% V	% H	sep-20	% V	% H
	NIIF		NIIF			Interno		NIIF			Internos		
Ventas Netas	\$41,778	100.0%	\$47,282	100.0%	13%	\$41,664	100.0%	\$56,553	100.0%	20%	\$30,963	100.0%	-26%
Costo de Ventas	\$33,011	79.0%	\$37,829	80.0%	15%	\$33,966	81.5%	\$45,898	81.2%	21%	\$23,840	77.0%	-30%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$8,767</b>	<b>21.0%</b>	<b>\$9,453</b>	<b>20.0%</b>	<b>7.8%</b>	<b>\$7,698</b>	<b>18.5%</b>	<b>\$10,656</b>	<b>18.8%</b>	<b>12.7%</b>	<b>\$7,123</b>	<b>23.0%</b>	<b>-7.5%</b>
<i>Margen Bruto</i>	<i>21.0%</i>		<i>20.0%</i>			<i>18.5%</i>		<i>18.8%</i>			<i>23.0%</i>		
Gastos Administrativos	\$3,923	9.4%	\$4,091	8.7%	4%	\$3,300	7.9%	\$5,175	9.2%	26%	\$3,184	10.3%	-4%
Gastos de Venta	\$1,965	4.7%	\$2,131	4.5%	8%	\$1,693	4.1%	\$2,574	4.6%	21%	\$1,633	5.3%	-4%
Otros Ingresos Operacionales neto		0.0%		0.0%	0%		0.0%		0.0%	0%		0.0%	0%
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>\$2,879</b>	<b>6.9%</b>	<b>\$3,231</b>	<b>6.8%</b>	<b>12%</b>	<b>\$2,705</b>	<b>6.5%</b>	<b>\$2,906</b>	<b>5.1%</b>	<b>-10%</b>	<b>\$2,307</b>	<b>7.4%</b>	<b>-15%</b>
<i>Margen Operacional</i>	<i>6.9%</i>		<i>6.8%</i>			<i>6.5%</i>		<i>5.1%</i>			<i>7.4%</i>		
Gastos Financieros	\$1,300	3.1%	\$2,123	4.5%	63%	\$1,858	4.5%	\$2,536	4.5%	19%	\$2,024	6.5%	9%
Otros Ingresos, netos	\$63	0.2%	\$376	0.8%	499%	\$89	0.2%	\$176	0.3%	-53%	\$296	1.0%	233%
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>	<b>\$1,641</b>	<b>3.9%</b>	<b>\$1,483</b>	<b>3.1%</b>	<b>-10%</b>	<b>\$937</b>	<b>2.2%</b>	<b>\$547</b>	<b>1.0%</b>	<b>-63%</b>	<b>\$579</b>	<b>1.9%</b>	<b>-38%</b>
<i>Margen antes de Intereses e Impuestos</i>	<i>3.9%</i>		<i>3.9%</i>			<i>2.2%</i>		<i>1.0%</i>			<i>1.9%</i>		
Impuesto a la Renta	-\$402	-1.0%	-\$431	-0.9%	7%		0.0%	-\$208	-0.4%	-52%		0.0%	0%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$993</b>	<b>2.4%</b>	<b>\$1,052</b>	<b>2.2%</b>	<b>6%</b>	<b>\$937</b>	<b>2.2%</b>	<b>\$339</b>	<b>0.6%</b>	<b>-68%</b>	<b>\$ 579</b>	<b>1.9%</b>	<b>-38%</b>

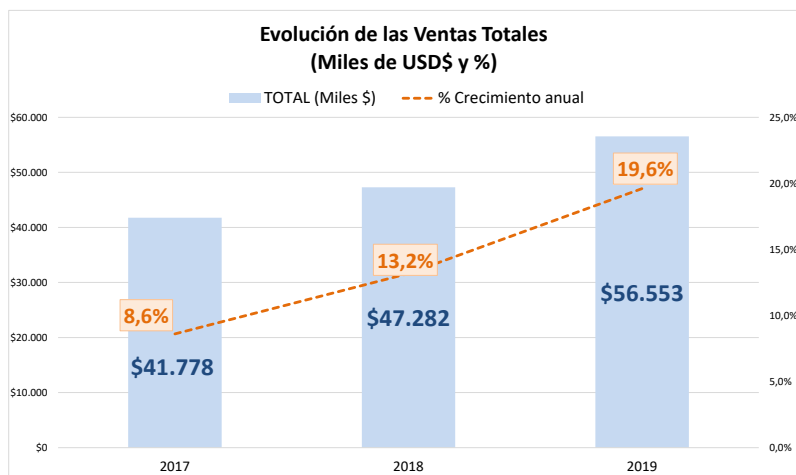
Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A



## Análisis del Estado de Resultados Integral

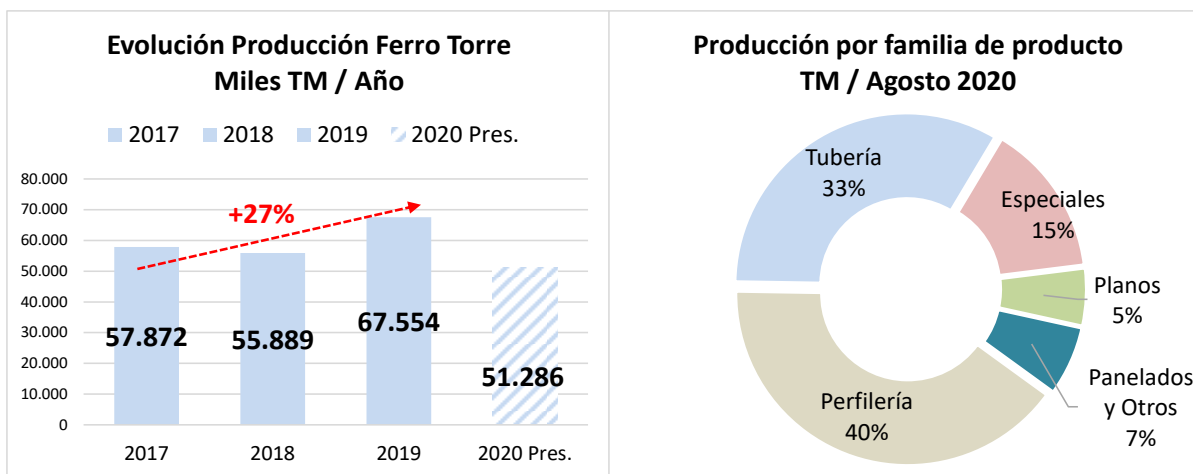
### Ingresos por actividades ordinarias:

El siguiente gráfico permite visualizar el desempeño de las ventas de la compañía durante los últimos tres años de gestión:



Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

A pesar de que el sector de la construcción no ha recuperado sus tasas de crecimiento, las ventas de Ferro Torre crecen debido a la puesta en marcha de las nuevas líneas y las inversiones en maquinaria que han permitido incrementar la capacidad de producción, estos dos factores siguen influyendo para el crecimiento en ventas del último ejercicio mismo que es el más alto del período analizado.



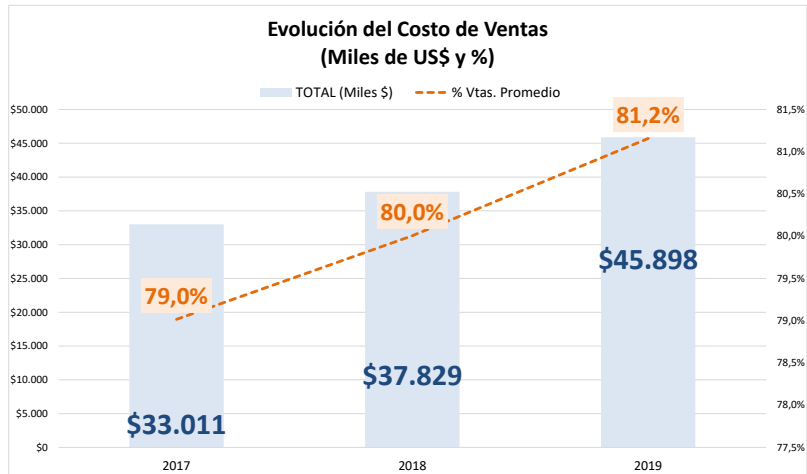
Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

La compañía ha incrementado su producción, particularmente en la familia de tubos y perfiles, que han tenido un impulso importante con la incorporación de maquinaria adicional. En el 2019, se priorizó la fabricación de tubería, línea que aporta en mayor proporción al margen de contribución.

### Costos y Gastos:

#### **Costo de Ventas:**

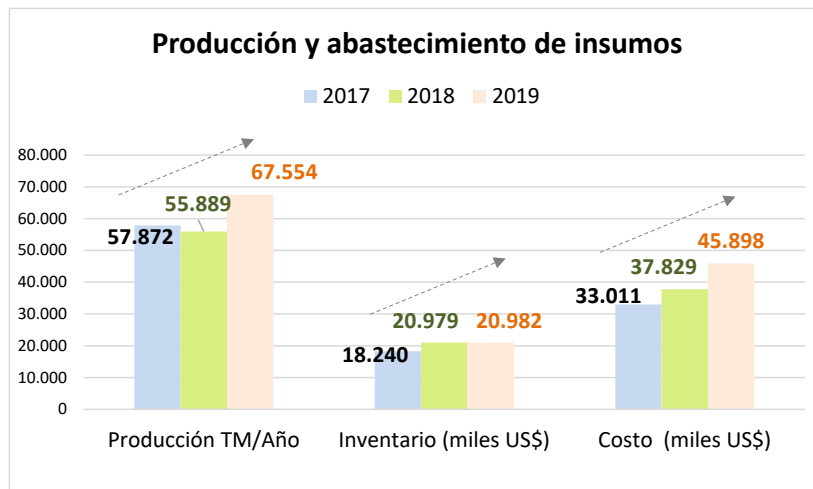
Como se puede apreciar el gráfico, los costos han venido creciendo en el periodo analizado a razón del incremento del precio de la materia prima:



Fuente: FERR TORRE S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

El costo de ventas de Ferro Torre está compuesto entre un 94% y 96% aproximadamente por su materia prima principal que es el acero. Por lo tanto, está determinado directamente por las variaciones de los precios internacionales de esta materia prima.

Así mismo, conforme se ha indicado, el incremento de la capacidad productiva de la compañía demanda el uso intensivo de inventario lo cual es visible en el siguiente esquema:



Fuente: FERR TORRE S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

#### **Gastos Operativos y Financieros:**

La dinámica de las ventas ha hecho que para el 2019 estas se incrementen nominalmente en algo más de 24%, no obstante, debido a que la tasa de crecimiento de las ventas es mayor, su proporción respecto a las ventas se mantiene poco volátil (siendo en promedio el 13% de las ventas de cada ejercicio).

	2017	2018	2019	sep-20
<b>Gastos administrativos (Miles US\$)</b>	\$3,923	\$4,091	\$5,175	\$3,184
% de Ventas	9.39%	8.65%	9.15%	10.28%
<b>Gastos de ventas (Miles US\$)</b>	\$1,965	\$2,131	\$2,574	\$1,633
% de Ventas	4.70%	4.51%	4.55%	5.27%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>\$5,888</b>	<b>\$6,222</b>	<b>\$7,749</b>	<b>\$4,817</b>
% de Ventas	14.09%	13.16%	13.70%	15.56%
% de Crecimiento		▼ 5.67%	▲ 24.54%	▼ -3.53%

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

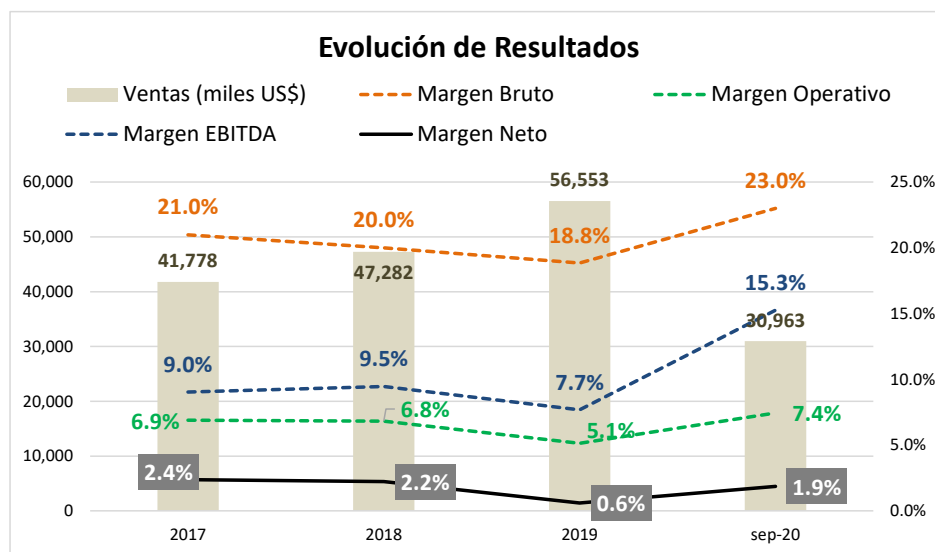
En cuanto a los gastos financieros, éstos se mantienen en niveles no mayores al 5% de las ventas durante todo el período analizado, lo cual es congruente con una estable política de financiamiento. La cobertura de estos gastos con flujos operativos es adecuada; de la lo mencionado se hablará con más detalle más adelante, en la composición del pasivo. Para 2019 el total de gastos financieros se ubica en US\$ 2.5 millones debido al incremento de financiamiento que se ha destinado para inversiones en activos fijos.

	2017	2018	2019	sep-20
<b>Gastos financieros (Miles US\$)</b>	\$1,300	\$2,123	\$2,536	\$2,024
% de Ventas	3.11%	4.49%	4.48%	6.54%
% de Crecimiento		▲ 63.28%	▲ 19.43%	▲ 8.95%

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

### Estructura de márgenes:

El gráfico presentado a continuación refleja los márgenes de rentabilidad de la compañía:

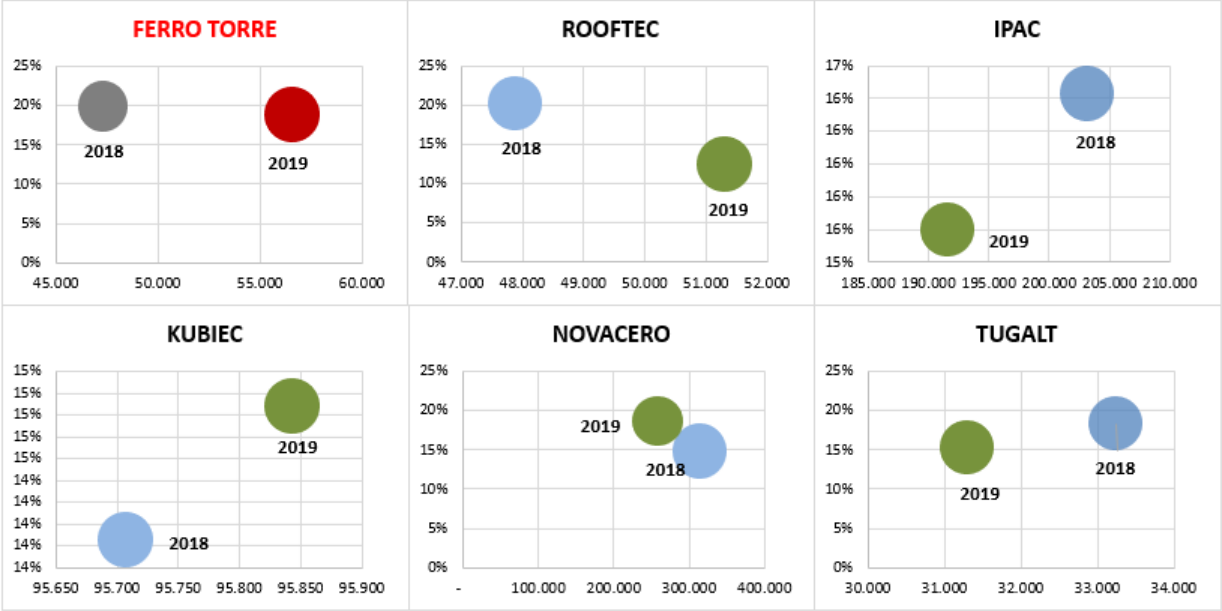


Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A



La recesión generalizada del sector construcción se visualiza en el ajuste en precio realizado por la compañía. Sin embargo, este hecho fue mitigado con el incremento del volumen de producción. La reducción de márgenes fue un hecho común para todas las empresas inmersas en el sector. Se debe destacar que la compañía mantiene una clara estabilidad en la estructura de sus márgenes, consecuencia de las estrategias tomadas por la misma ante factores del mercado en la que se encuentra.

**Ventas (miles US\$) vs Margen Bruto (%)**



Fuente: Superintendencia de Compañías / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

## Estado de Situación Financiera:

FERRO TORRE S.A. Estado de Situación Financiera (US\$ Miles)	2017			2018			sep-19			2019			sep-20		
	NIIF	% V	% H	NIIF	% V	% H	Interno	% V	% H	NIIF	% V	% H	Internos	% V	% H
<b>ACTIVOS</b>															
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,332	3%	39%	\$1,858	3%	39%	\$9	0%	-68%	\$589	1%	-68%	-\$25	0%	-387%
Cuentas por Cobrar	\$7,203	15%	24%	\$8,946	16%	24%	\$9,058	14%	3%	\$9,177	14%	3%	\$7,508	12%	-17%
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	\$0	0%	0%	\$0	0%	0%	\$0	0%	0%	\$62	0%	0%	\$0	0%	0%
Servicios y Otros Pagos Anticipado	\$1,591	3%	-37%	\$1,006	2%	-37%	\$1,769	3%	-50%	\$499	1%	-50%	\$1,419	1%	-72%
Activo por Impuestos Corrientes	\$4,129	9%	-14%	\$3,568	6%	-14%	\$5,198	8%	14%	\$4,056	6%	14%	\$4,759	8%	-8%
Inventarios	\$18,240	38%	15%	\$20,979	37%	15%	\$21,397	33%	0%	\$20,982	33%	0%	\$21,848	35%	2%
Otras cuentas por cobrar	\$325	1%	116%	\$703	1%	116%		0%	-28%	\$509	1%	-28%	\$194	0%	0%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>\$32,820</b>	<b>68%</b>	<b>13%</b>	<b>\$37,060</b>	<b>65%</b>	<b>13%</b>	<b>\$37,431</b>	<b>58%</b>	<b>-3%</b>	<b>\$35,874</b>	<b>57%</b>	<b>-3%</b>	<b>\$35,703</b>	<b>56%</b>	<b>-5%</b>
Propiedad Planta y Equipo, neto	\$15,215	32%	26%	\$19,224	34%	26%	\$25,154	39%	34%	\$25,675	41%	34%	\$25,656	41%	2%
Activos por derecho de uso		0%	0%		0%	0%		0%	0%	\$276	0%	0%	\$433	1%	0%
Inversiones en subsidiarias		0%	0%		0%	0%	\$1,491	2%	0%	\$1,430	2%	0%	\$1,430	2%	-4%
Activos por impuesto diferido		0%	0%		0%	0%	\$48	0%	0%	\$65	0%	0%	\$65	0%	36%
Otros Activos	\$26	0%	3307%	\$875	2%	3307%	\$32	0%	-96%	\$32	0%	-96%	\$32	0%	0%
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>\$15,241</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>\$20,099</b>	<b>35%</b>	<b>32%</b>	<b>\$26,725</b>	<b>42%</b>	<b>37%</b>	<b>\$27,479</b>	<b>43%</b>	<b>37%</b>	<b>\$27,615</b>	<b>44%</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$48,061</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>\$57,159</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>\$64,156</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>\$63,352</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>\$63,319</b>	<b>100%</b>	<b>-1%</b>
<b>PASIVOS</b>															
Pasivos Financieros Corto Plazo	\$9,273	19%	83%	\$16,969	30%	83%	\$14,992	23%	0%	\$16,932	27%	0%	\$12,521	20%	-16%
Cuentas por Pagar Comerciales	\$14,098	29%	-7%	\$13,090	23%	-7%	\$17,813	28%	-1%	\$12,958	20%	-1%	\$16,575	26%	-7%
Otras cuentas por pagar	\$438	1%	32%	\$577	1%	32%	\$467	1%	29%	\$746	1%	29%	\$611	1%	31%
Pasivo por arrendamiento diferido		0%	0%		0%	0%		0%	0%	\$176	0%	0%	\$176	0%	0%
Impuestos por pagar	\$897	2%	-74%	\$237	0%	-74%	\$467	1%	97%	\$467	1%	97%	\$707	1%	51%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$24,706</b>	<b>51%</b>	<b>25%</b>	<b>\$30,873</b>	<b>54%</b>	<b>25%</b>	<b>\$33,739</b>	<b>53%</b>	<b>1%</b>	<b>\$31,279</b>	<b>49%</b>	<b>1%</b>	<b>\$30,589</b>	<b>48%</b>	<b>-9%</b>
Pasivos Financieros Largo Plazo	\$6,421	13%	7%	\$6,853	12%	7%	\$10,393	16%	17%	\$8,037	13%	17%	\$12,563	20%	21%
Jubilación Patronal y bonificación desahucio	\$1,341	3%	11%	\$1,486	3%	11%	\$1,246	2%	6%	\$1,575	2%	6%	\$1,369	2%	10%
Pasivo por impuesto diferido	\$244	1%	0%	\$244	0%	0%	\$209	0%	-29%	\$173	0%	-29%	\$173	0%	-17%
Cuentas por Pagar Comerciales LP										\$4,132	7%				
Otras cuentas por pagar		0%	0%		0%	0%		0%	0%	\$111	0%	0%		0%	0%
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>\$8,006</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>\$8,583</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>\$11,848</b>	<b>18%</b>	<b>63%</b>	<b>\$14,028</b>	<b>22%</b>	<b>63%</b>	<b>\$14,105</b>	<b>22%</b>	<b>19%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$32,712</b>	<b>68%</b>	<b>21%</b>	<b>\$39,456</b>	<b>69%</b>	<b>21%</b>	<b>\$45,587</b>	<b>71%</b>	<b>15%</b>	<b>\$45,307</b>	<b>72%</b>	<b>15%</b>	<b>\$44,694</b>	<b>71%</b>	<b>-2%</b>
<b>PATRIMONIO</b>															
Capital Social	\$17,927	37%	4%	\$18,727	33%	4%	\$18,727	29%	0%	\$18,727	30%	0%	\$18,727	30%	0%
Reservas	\$29	0%	-14%	\$25	0%	-14%	\$125	0%	387%	\$122	0%	387%	\$122	0%	-2%
Otros Resultados Integrales (NIIF Y revalorizaci	\$582	1%	281%	\$2,216	4%	281%	-\$32	0%	144%	\$5,404	9%	144%	-\$160	0%	408%
Resultados Acumulados	-\$3,190	-7%	2%	-\$3,265	-6%	2%	-\$251	0%	90%	-\$6,207	-10%	90%	-\$65	0%	-74%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$15,349</b>	<b>32%</b>	<b>15%</b>	<b>\$17,703</b>	<b>31%</b>	<b>15%</b>	<b>\$18,569</b>	<b>29%</b>	<b>2%</b>	<b>\$18,045</b>	<b>28%</b>	<b>2%</b>	<b>\$18,624</b>	<b>29%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$48,061</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>\$57,159</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>\$64,156</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>\$63,352</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>\$63,319</b>	<b>100%</b>	<b>-1%</b>

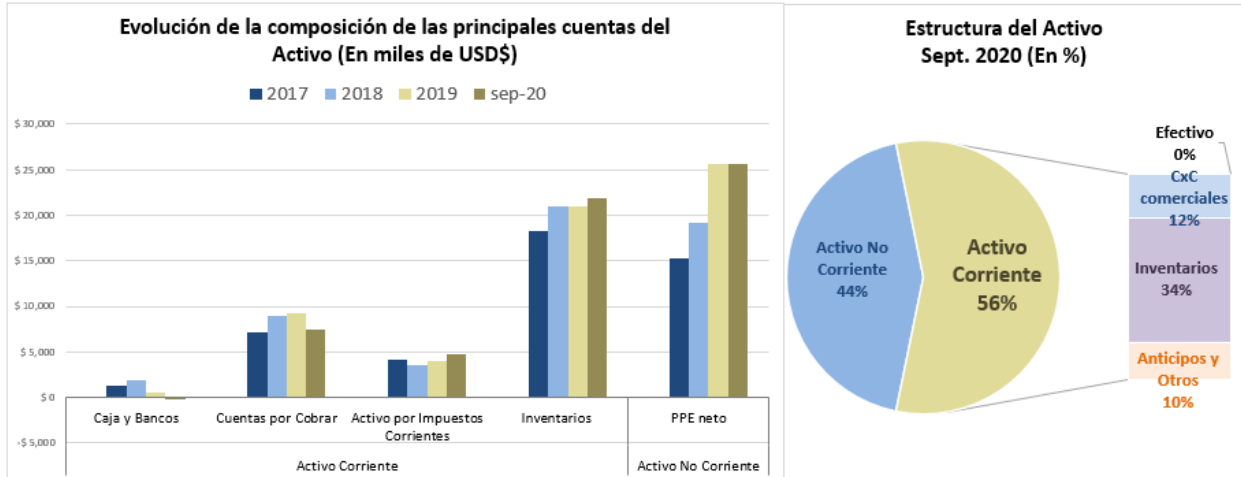
Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.



## Análisis del Estado de Situación Financiera

### Composición del Activo:

Los activos de la compañía se resumen en el siguiente gráfico:



Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Históricamente, los Activos Corrientes han tenido un mayor peso dentro del total de activos, siendo en promedio el 60%. El crecimiento del nivel de producción implica ampliar el nivel de activos de la compañía, misma que da un salto de 34% en los últimos tres años. Las cuentas por cobrar comerciales, el inventario y propiedad, planta y equipo representan las cuentas de mayor importancia en el período analizado; a continuación, un breve análisis de las mismas:

- Cuentas por cobrar comerciales:

Los saldos de cartera comercial muestran un comportamiento acorde a la evolución del negocio, es decir, expansiva en función del incremento de las ventas y su consecuente incremento del crédito concedido a los clientes. Conforme las políticas comerciales, la compañía efectiviza su cartera de la siguiente manera:

	2017	2018	2019	Sept-20
<b>Rotación de Cartera Comercial</b>	62 días	68 días	60 días	69 días

Ferro Torre ha mantenido una rotación de cuentas por cobrar estable en los períodos analizados. En términos de calidad de su cartera, la evolución es la siguiente:

	2017	2018	2019	Sept-20
<b>Total Cartera (miles US\$)</b>	US\$ 7.688	US\$ 9.269	US\$ 9.593	US\$ 7.924
<b>Cartera Corriente</b>	51%	64.1%	62.1%	58.1%

- Inventario:

El crecimiento de su rotación va de la mano con los precios de su principal materia prima, el acero. La rotación de inventarios ha crecido debido a la estrategia de aprovisionamiento de inventarios de Ferro Torre que requiere más materiales para las nuevas líneas de productos y abastecer las demandas de sus clientes.

	2017	2018	2019	Sept-20
<b>Rotación de Inventarios</b>	199 días	200 días	165 días	247 días

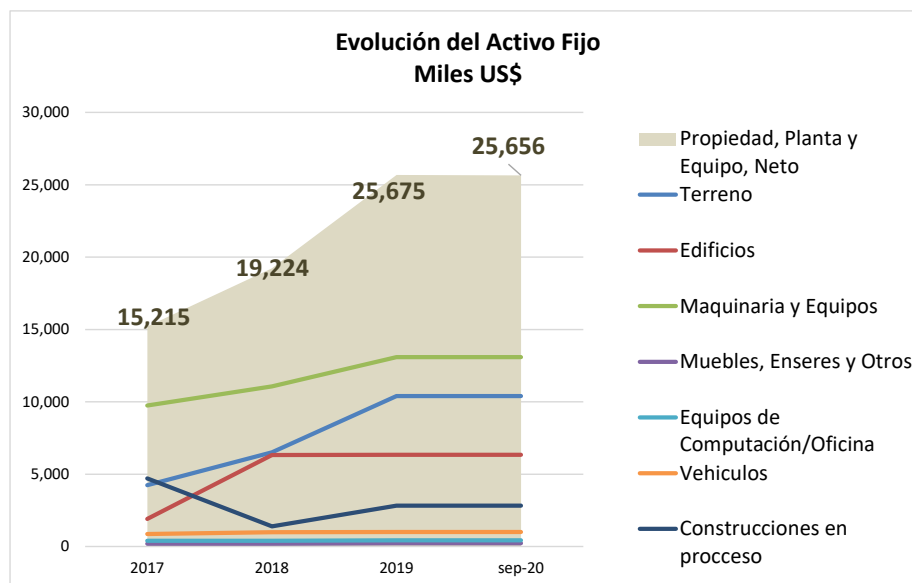
La participación del inventario por cada rubro que lo compone consta en la siguiente tabla, en donde se hace evidente la reducción paulatina de la materia prima cuyos bajos costos fueron aprovechados a lo largo del 2016 y la renovación de este inventario a los precios incrementales del acero evidencia su impacto en el costo de ventas:

En Miles US\$	2017	2018	2019	sep-20
Materia Prima	35%	51%	51%	100%
Productos en proceso	0%	0%	0%	0%
Producto terminado	36%	20%	29%	0%
Otros inventario	2%	2%	2%	0%
Mercaderías en tránsito	28%	27%	18%	0%
<b>Inventarios</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

- Propiedad, Planta y Equipo:

En cuanto al Activo Fijo, la compañía evidencia un importante crecimiento, de acuerdo al plan de expansión en materia de CAPEX en línea con el comportamiento de la actividad operativa.

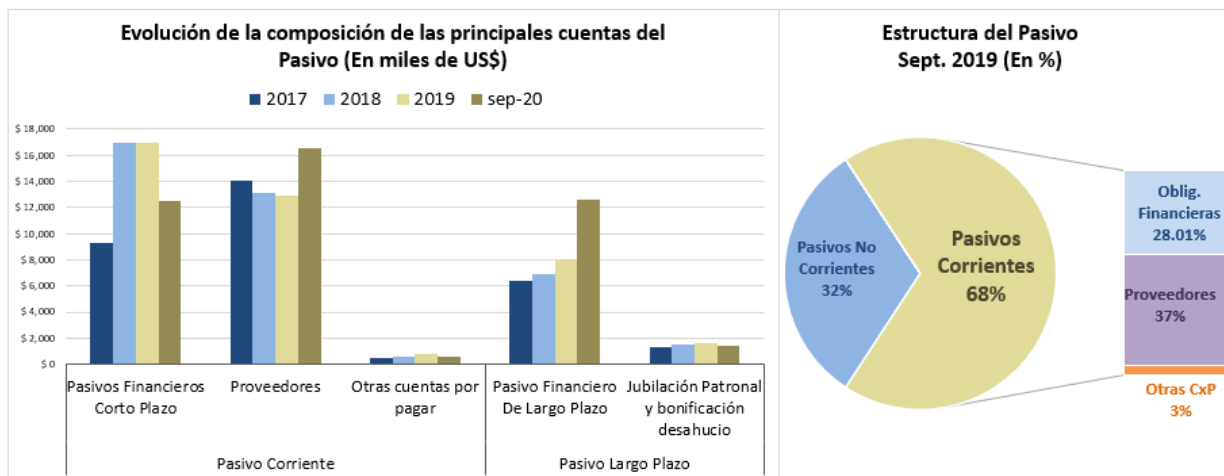


Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.



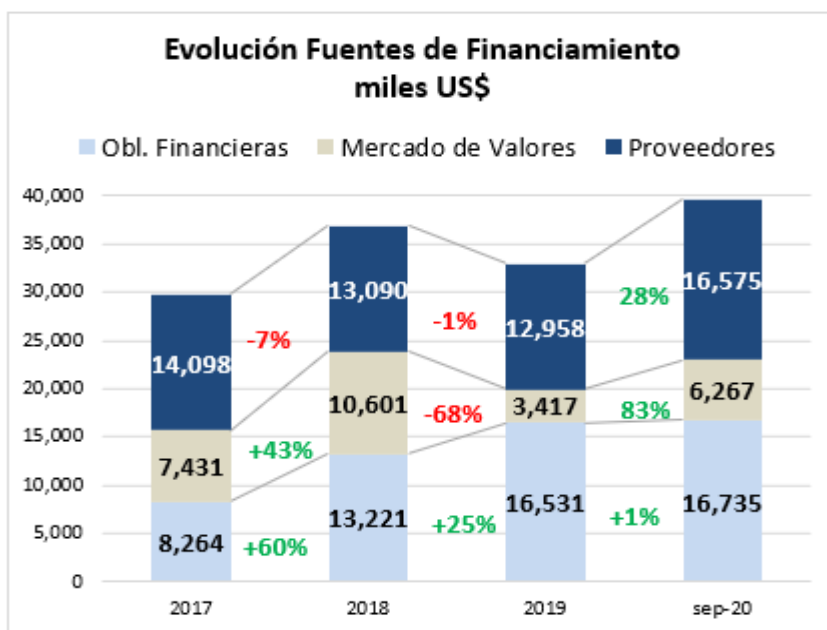
### Composición del Pasivo:

El cuadro que consta a continuación resume la composición del pasivo de la compañía en el período analizado:



Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Como se puede apreciar, las obligaciones financieras de corto plazo y proveedores constituyen la cuenta más representativa dentro de los Pasivos Corrientes, y de los Pasivos totales en general, mismas que juntamente con pasivos financieros de largo plazo, constituyen la estructura de las fuentes de financiamiento externas de la compañía. Se aprecia un esfuerzo importante en reestructurar la deuda de la compañía con más pasivos financieros a largo plazo y reduciendo la deuda de corto plazo, con la finalidad de mantener una estructura de deuda más adecuada frente a la composición de los activos donde el crecimiento del activo de largo plazo ha sido relevante los últimos años.

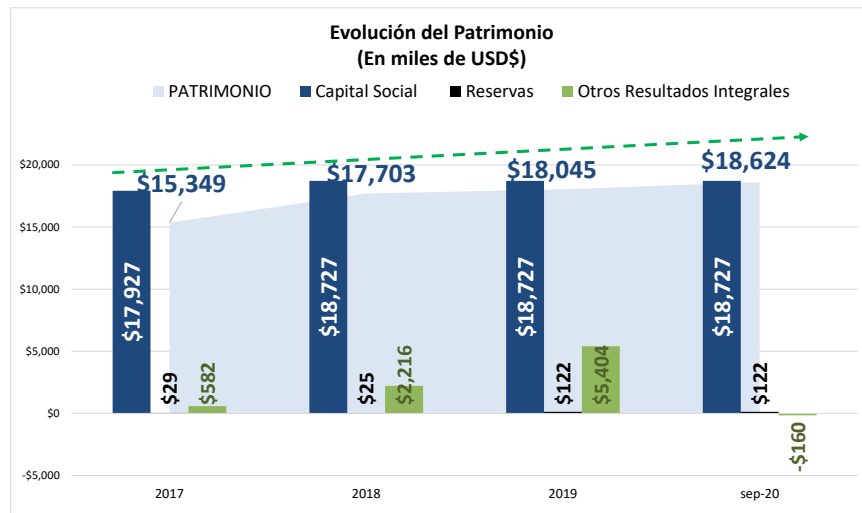


Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Considerando el ritmo que ha tenido la actividad operativa de la compañía, su estructura de financiamiento ha hecho posible que la cobertura de deuda, medida en términos del EBITDA generado vs el stock de deuda financiera, se mantenga en niveles óptimos.

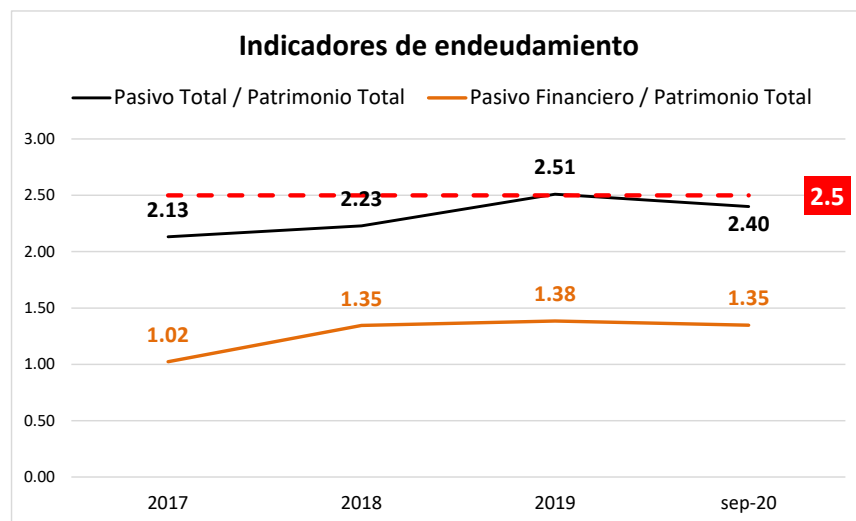
Solvencia Patrimonial:

Gracias a su Capital Pagado (US\$18.7 millones) que le da una sólida estructura Patrimonial, Ferro Torre S.A. ha financiado cerca del 30% de sus Activos al 2019 con Fondos Propios y la diferencia con pasivos financieros y proveedores. Además, la política de sus accionistas ha sido un conservador reparto de dividendos a fin de destinar estos recursos para su continuo crecimiento.



Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

En términos de endeudamiento, los indicadores se han mantenido dentro de los compromisos adquiridos conforme se evidencia a continuación:



Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Cambio en la posición del flujo de efectivo:

A continuación se presenta el movimiento del flujo de efectivo de la compañía:

FERRO TORRE S.A.		NIIF	NIIF	Internos
Flujo de Efectivo del Período (US\$ Miles)		2018	2019	sep-20
<b>Utilidad Neta</b>		<b>1,052</b>	<b>339</b>	<b>579</b>
Depreciación		817	989	-7
Provisión por Cuentas x Cobrar		-163	94	0
Otros ajustes				
<b>Actividades que no afectan Flujo de EFECTIVO</b>		<b>1,851</b>	<b>1,511</b>	<b>367</b>
<b>USOS (-) y FUENTES (+)</b>				
Cuentas por cobrar clientes		-1,580	-324	1,668
Otras cuentas por cobrar		585	507	-920
Inventarios		-2,739	-3	-866
Gastos Pagados x Anticipado		-378	195	315
Impuestos por cobrar		561	-489	-703
Otros Activos		-850	843	0
<b>Aumento o disminución en cuentas del Activo</b>		<b>-4,401</b>	<b>326</b>	<b>-600</b>
Proveedores		-1,008	4,000	-515
Otras cuentas por pagar		139	280	-246
Impuestos por pagar		-660	230	239
Pasivo por impuesto diferido		0	-71	-0
<b>Aumento o disminución en cuentas del Pasivo</b>		<b>-1,529</b>	<b>4,616</b>	<b>-522</b>
<b>Flujo neto utilizado por actividades de operación</b>		<b>-4,079</b>	<b>6,453</b>	<b>-755</b>
Propiedad, Planta y Equipo, Neto		-4,825	-7,441	26
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-4,825</b>	<b>-8,871</b>	<b>26</b>
Obligaciones Financieras de Corto plazo		7,696	-38	-4,411
Obligaciones Financieras de Largo Plazo		432	1,184	4,526
<b>Movimientos Financieros</b>		<b>8,128</b>	<b>1,147</b>	<b>115</b>
Aportes Patrimoniales (Cap y Cash)		800	0	0
Movimientos Patrimoniales Non-Cash		502	3	-0
Reclasificación Cuentas de Patrimonio		0	0	0
<b>Movimientos Patrimoniales</b>		<b>1,302</b>	<b>3</b>	<b>-0</b>
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>9,430</b>	<b>1,149</b>	<b>115</b>
<b>Movimiento Neto de Caja</b>		<b>525</b>	<b>-1,269</b>	<b>-614</b>
Caja Inicial		1,332	1,858	589
<b>Caja Final Calculada</b>		<b>1,858</b>	<b>589</b>	<b>-25</b>

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

c) **Indicadores Financieros:**

<b>FERRO TORRE S.A.</b>					
<b>Indicadores Financieros</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>sep-19</b>	<b>2019</b>	<b>sep-20</b>
<b>Indicadores de Liquidez</b>					
Caja y equivalentes	\$ 1,332	\$ 1,858	\$ 9	\$ 589	(\$ 25)
Capital de Trabajo (Miles US\$)	\$ 8,114	\$ 6,188	\$ 3,693	\$ 4,595	\$ 5,114
Razón Corriente	1.33	1.20	1.11	1.15	1.17
Prueba Ácida ((AC - INV) / PC)	0.59	0.52	0.48	0.48	0.45
<b>Indicadores de Liquidez</b>	<b>1.33</b>	<b>1.20</b>	<b>1.11</b>	<b>1.15</b>	<b>1.17</b>
<b>Indicadores de Eficiencia</b>					
Días de Cuentas x Cobrar	62	68	59	60	69
Días de Cuentas x Cobrar Relacionadas	0	0	0	0	0
Días de Inventarios	199	200	170	165	247
Días de Cuentas x Pagar	154	125	142	102	188
Días de Cuentas x Pagar Relacionadas	0	0	0	0	0
<b>Ciclo de Conversión</b>	<b>107</b>	<b>143</b>	<b>87</b>	<b>123</b>	<b>129</b>
<b>Indicadores de Endeudamiento</b>					
Pasivo Total / Activo Total	0.68	0.69	0.71	0.72	0.71
Pasivo Total / Patrimonio Total	2.13	2.23	2.45	2.51	2.40
Pasivo Financiero / Patrimonio Total	1.02	1.35	1.37	1.38	1.35
Pasivo Financiero / EBITDA (*)	4.16	5.33	5.21	5.75	5.31
Pasivo Financiero CP/ EBITDA (*)	2.46	3.80	3.08	3.90	2.65
Pasivo Total / EBITDA (*)	8.66	8.82	9.35	10.44	9.46
Pasivo Corriente / EBITDA (*)	6.54	6.90	6.92	7.21	6.48
EBITDA / Pasivo Financiero (en meses)(*)	0.24	0.19	0.19	0.17	0.19
EBITDA / Pasivo Financiero CP (en meses)(*)	0.41	0.26	0.33	0.26	0.38
Pasivo Total / Ventas (*)	0.78	0.83	0.82	0.80	1.08
Cobertura de Intereses (EBITDA*/Egresos Finan.)	2.90	2.11	1.97	1.71	1.75
Activo Total / Pasivo Total	1.47	1.45	1.41	1.40	1.42
Activo Real / Pasivo Exigible	1.95	1.85	1.90	2.03	2.07
FCF / Deuda+Intereses	0.19	0.12	0.00	0.05	0.05
DFN/EBITDA	3.80	4.91	5.21	5.62	5.32
<b>Indicadores de Endeudamiento</b>	<b>1.47</b>	<b>1.45</b>	<b>1.41</b>	<b>1.40</b>	<b>1.42</b>
<b>Indicadores de Rentabilidad</b>					
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	20.98%	19.99%	18.48%	18.84%	23.01%
Margen Operacional (Util Oper / Ventas)	6.89%	6.83%	6.49%	5.14%	7.45%
Margen de EBITDA (EBITDA / Ventas)	9.04%	9.46%	8.77%	7.68%	11.44%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	2.38%	2.23%	2.25%	0.60%	1.87%
ROA (Utilidad Neta / Activo Total)	2.07%	1.84%	1.95%	0.54%	1.22%
ROE (Utilidad Neta / Patrimonio Total)	6.91%	6.32%	7.08%	1.92%	4.28%
Número de Acciones	17,927	18,727	18,727	18,727	18,727
Utilidad Neta por Acción	\$55.37	\$56.18	\$50.02	\$18.12	\$30.92

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.



d) Volumen de ventas en unidades físicas y monetarias:

		Medida	2017	2018	sep-19	2019	sep-20
VENTAS (Miles de USD\$)			NIIF	NIIF	Interno	NIIF	Internos
<b>LINEA 1</b>	<b>Ventas</b>	Miles \$	<b>\$48,192</b>	<b>\$47,282</b>	<b>\$41,664</b>	<b>\$56,553</b>	<b>\$30,963</b>
	Crecimiento x Línea Estacionalizado		19%	-1.9%	17.5%	19.6%	-25.7%
	Capacidad Teórica	miles KG	65,040	65,040	70,000	70,000	70,000
	Producción Propia Real	miles KG	57,872	55,889	37,260	67,554	45,036
	Producción con Terceros (maquila)	miles KG	0	0	0	0	0
	Producción Total	miles KG	57,872	55,889	37,260	67,554	45,036
	<b>% de Utilización de la Línea</b>		<b>89%</b>	<b>86%</b>	<b>53%</b>	<b>97%</b>	<b>64%</b>
	Ventas Reales / Proyectadas	Miles US\$	\$48,192	\$47,282	\$41,664	\$56,553	30,963
	Precio promedio	US\$ / miles K	\$833	\$846	\$1,118	\$837	\$688

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital S.A.

e) Costos fijos y variables:

FERRO TORRE S.A. Detalle de Gastos (En Miles US\$)	2017		2018		2019		sep-20	
	Gastos Fijos	Gastos Variables	Gastos Fijos	Gastos Variables	Gastos Fijos	Gastos Variables	Gastos Fijos	Gastos Variables
Sueldos, salarios y beneficios soc.	\$ 1,355		\$ 1,512		\$ 1,855		\$ 1,015	
Honorarios y Comisiones	\$ 1,009		\$ 1,126		\$ 1,381		\$ 755	
Mantenimiento y Reparaciones	\$ 181		\$ 201		\$ 247		\$ 135	
Seguros y Reaseguros	\$ 128		\$ 143		\$ 175		\$ 96	
Servicios básicos	\$ 228		\$ 254		\$ 312		\$ 170	
Gastos de exprtación y operaciones	\$ 0		\$ 0		\$ 0		\$ 0	
Impuestos	\$ 203		\$ 227		\$ 279		\$ 152	
Servicios de Terceros	\$ 0		\$ 0		\$ 0		\$ 85	
Arriendo	\$ 180		\$ 201		\$ 246		\$ 135	
Otros Gastos	\$ 383		\$ 427		\$ 524		\$ 286	
Depreciaciones	\$ 257		\$ 0		\$ 156		\$ 353	
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>\$ 3,923</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 4,091</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 5,175</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 3,184</b>	<b>\$ 0</b>
Sueldos, Salarios y Beneficios Soc.		\$ 493		\$ 535		\$ 646		\$ 410
Honorarios	\$ 0		\$ 0		\$ 0		\$ 0	
Publicidad	\$ 10		\$ 11		\$ 14		\$ 9	
Mantenimiento y Reparaciones	\$ 0		\$ 0		\$ 0		\$ 0	
Gastos Exportación y Operacionales	\$ 0		\$ 0		\$ 0		\$ 0	
Gastos de viaje	\$ 78		\$ 84		\$ 102		\$ 65	
Transporte	\$ 1,317		\$ 1,429		\$ 1,726		\$ 1,095	
Gastos de gestión	\$ 32		\$ 34		\$ 41		\$ 26	
Otros	\$ 35		\$ 38		\$ 46		\$ 29	
<b>Total Gastos de Ventas</b>	<b>\$ 1,472</b>	<b>\$ 493</b>	<b>\$ 1,596</b>	<b>\$ 535</b>	<b>\$ 1,928</b>	<b>\$ 646</b>	<b>\$ 1,223</b>	<b>\$ 410</b>
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>\$ 5,395</b>	<b>\$ 493</b>	<b>\$ 5,688</b>	<b>\$ 535</b>	<b>\$ 7,103</b>	<b>\$ 646</b>	<b>\$ 4,407</b>	<b>\$ 410</b>

Fuente: Ferro Torre S.A. / Elaboración: Mercapital S.A.



f) **Detalle de las Inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia:**

<b>ACTIVOS FIJOS - CAPEX</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>RESUMEN DE ACTIVOS FIJOS</b>				
<b>Activos fijos brutos</b>				
Saldo inicio del periodo (Bruto)	16.950	18.499	21.577	26.403
Adiciones (+) / Bajas (-)	1.549	3.079	3.576	5.456
Adiciones (+) Uso recursos	492	492	492	2.246
Transferencias / Revalorizaciones	0	0	1.250	231
<b>Activos Fijos EOP</b>	<b>18.991</b>	<b>22.070</b>	<b>26.895</b>	<b>34.336</b>
<b>Depreciación</b>				
Depreciación Acumulada inicial	-5.446	-6.126	-6.855	-7.671
Gasto depreciación	-680	-728	-817	-989
<b>Depreciación acumulada - Final</b>	<b>-6.126</b>	<b>-6.855</b>	<b>-7.671</b>	<b>-8.661</b>
<b>Activos fijos netos de Auditados o Internos</b>	<b>12.865</b>	<b>15.215</b>	<b>19.224</b>	<b>25.675</b>

Fuente: Ferro Torre S.A. Elaboración: Mercapital S.A.

g) **Detalle de las contingencias en las cuales el emisor sea garante o fiador de obligaciones de terceros, con la indicación del deudor y el tipo de vinculación, de ser el caso.**

La empresa, a la fecha de realización de la presente emisión de obligaciones, **NO** es fiadora, garante o codeudora de ninguna operación de terceros, por lo cual no tiene ninguna contingencia en tal sentido.

h) **Estado de flujo de efectivo, estado de resultados, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión:**

## Estado de Flujo de Efectivo Proyectado Trimestral para los períodos comprendidos entre 2020 y 2023

FERRO TORRE S.A.		2020					2021					2022					2023	
Flujo de Efectivo del Período (US\$ Miles)		dic-20	dic-20	mar-21	jun-21	sep-21	dic-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	dic-22	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	dic-23	dic-23
<b>Utilidad Neta</b>		-365	948	492	507	521	-254	1,266	484	484	488	-227	1,230	577	576	579	-270	1,463
Depreciación		339	1,356	370	370	370	370	1,481	400	400	400	400	1,602	439	439	439	439	1,754
Provisión por Cuentas x Cobrar		-12	-48	18	18	18	18	72	8	8	8	8	31	8	8	8	8	33
Otros ajustes		0	0	-19	-19	-19	-19	-74	-19	-19	-19	-19	-77	-22	-22	-22	-22	-87
<b>Actividades que no afectan Flujo de EFECTIVO</b>		<b>-38</b>	<b>2,256</b>	<b>861</b>	<b>876</b>	<b>891</b>	<b>116</b>	<b>2,745</b>	<b>873</b>	<b>873</b>	<b>877</b>	<b>162</b>	<b>2,785</b>	<b>1,002</b>	<b>1,001</b>	<b>1,004</b>	<b>156</b>	<b>3,163</b>
<b>USOS (-) y FUENTES (+)</b>																		
Cuentas por cobrar clientes		278	1,112	-413	-413	-413	-413	-1,653	-177	-177	-177	-177	-709	-190	-190	-190	-190	-759
Otras cuentas por cobrar		30	120	-24	-24	-24	-24	-95	-8	-8	-8	-8	-33	-9	-9	-9	-9	-35
Inventarios		1,233	4,930	-834	-834	-834	-834	-3,335	-178	-178	-178	-178	-710	-355	-355	-355	-355	-1,421
Gastos Pagados x Anticipado		42	168	234	-107	-107	-107	-85	-7	-7	-7	-7	-30	334	-122	-122	-122	-32
Impuestos por cobrar		87	348	-69	-69	-69	-69	-275	-24	-24	-24	-24	-96	-26	-26	-26	-26	-103
<b>Aumento o disminución en cuentas del Activo</b>		<b>1,646</b>	<b>6,584</b>	<b>-1,109</b>	<b>-1,450</b>	<b>-1,450</b>	<b>-1,450</b>	<b>-5,458</b>	<b>-396</b>	<b>-396</b>	<b>-396</b>	<b>-396</b>	<b>-1,584</b>	<b>-247</b>	<b>-703</b>	<b>-703</b>	<b>-703</b>	<b>-2,357</b>
Proveedores		-4,694	-5,796	883	883	883	883	3,531	170	170	170	170	682	341	341	341	341	1,362
Otras cuentas por pagar		-53	-213	28	19	19	19	86	12	15	15	15	58	12	15	15	15	56
Impuestos por pagar		-6	-23	31	31	31	31	125	13	13	13	13	50	11	11	11	11	44
Pasivo por impuesto diferido		-13	-52	9	9	9	9	34	3	3	3	3	14	3	3	3	3	12
<b>Aumento o disminución en cuentas del Pasivo</b>		<b>-4,766</b>	<b>-6,085</b>	<b>951</b>	<b>942</b>	<b>942</b>	<b>942</b>	<b>3,777</b>	<b>198</b>	<b>202</b>	<b>202</b>	<b>202</b>	<b>804</b>	<b>366</b>	<b>369</b>	<b>369</b>	<b>369</b>	<b>1,474</b>
<b>Flujo neto utilizado por actividades de operación</b>		<b>-3,158</b>	<b>2,755</b>	<b>703</b>	<b>369</b>	<b>383</b>	<b>-392</b>	<b>1,063</b>	<b>676</b>	<b>679</b>	<b>683</b>	<b>-32</b>	<b>2,005</b>	<b>1,121</b>	<b>667</b>	<b>670</b>	<b>-178</b>	<b>2,280</b>
<b>Propiedad, Planta y Equipo, Neto</b>		<b>-2,588</b>	<b>-1,350</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-2,150</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-2,050</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-2,150</b>
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-2,588</b>	<b>-1,350</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-2,150</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-513</b>	<b>-2,050</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-538</b>	<b>-2,150</b>
Obligaciones Financieras de Corto plazo		-2,418	-7,820	-745	-484	-425	701	-953	65	15	-442	624	262	571	473	-128	1,222	2,138
Obligaciones Financieras de Largo Plazo		151	-3,536	1,450	1,450	1,450	1,450	5,800	925	925	925	925	3,700	0	0	0	0	0
Emisiones Vigentes Mercado de Valores		-833	4,577	-857	-208	-857	-208	-2,131	-649	0	-649	0	-1,297	-1,149	0	0	0	-1,149
VI Emisión Obligaciones		5,000	5,000	0	-500	0	-1,000	-1,500	-500	-1,000	0	-1,000	-2,500	0	-500	0	-501	-1,001
<b>Movimientos Financieros</b>		<b>1,900</b>	<b>-1,779</b>	<b>-152</b>	<b>258</b>	<b>168</b>	<b>943</b>	<b>1,216</b>	<b>-158</b>	<b>-60</b>	<b>-165</b>	<b>549</b>	<b>165</b>	<b>-578</b>	<b>-27</b>	<b>-128</b>	<b>721</b>	<b>-11</b>
<b>Movimientos Patrimoniales</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-76</b>	<b>0</b>	<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>-98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-98</b>
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>1,900</b>	<b>-1,779</b>	<b>-152</b>	<b>182</b>	<b>168</b>	<b>943</b>	<b>1,140</b>	<b>-158</b>	<b>-161</b>	<b>-165</b>	<b>549</b>	<b>64</b>	<b>-578</b>	<b>-125</b>	<b>-128</b>	<b>721</b>	<b>-110</b>
<b>Movimiento Neto de Caja</b>		<b>-3,846</b>	<b>-374</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>54</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
Caja Inicial		4,061	589	215	228	242	255	215	268	273	278	283	268	287	292	297	302	287
Caja Final Calculada		215	215	228	242	255	268	268	273	278	283	287	287	292	297	302	307	307

**Estado de Resultados proyectado trimestral para los períodos comprendidos entre 2020 y 2023**

<b>FERRO TORRE S.A.</b>							
<b>Estado de Resultados Integral (US\$ Miles)</b>							
	<b>dic-20</b>	<b>2020 dic-20</b>	<b>mar-21</b>	<b>jun-21</b>	<b>sep-21</b>	<b>dic-21</b>	<b>2021 dic-21</b>
<b>Total Ventas</b>	<b>42,953</b>	<b>42,953</b>	<b>13,423</b>	<b>26,846</b>	<b>40,269</b>	<b>53,692</b>	<b>53,692</b>
<b>Crecimiento</b>		<b>-24.0%</b>					<b>25.0%</b>
<b>Costo de Ventas</b>	<b>32,015</b>	<b>32,015</b>	<b>10,264</b>	<b>20,527</b>	<b>30,791</b>	<b>41,054</b>	<b>41,054</b>
<b>% de Ventas</b>	<b>74.5%</b>	<b>74.5%</b>	<b>76.5%</b>	<b>76.5%</b>	<b>76.5%</b>	<b>76.5%</b>	<b>76.5%</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>10,938</b>	<b>10,938</b>	<b>3,159</b>	<b>6,319</b>	<b>9,478</b>	<b>12,637</b>	<b>12,637</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>25.5%</b>	<b>25.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>23.5%</b>
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>7,398</b>	<b>7,398</b>	<b>2,087</b>	<b>4,173</b>	<b>6,260</b>	<b>8,347</b>	<b>8,347</b>
<b>% de Ventas</b>	<b>0</b>	<b>17.2%</b>	<b>15.5%</b>	<b>15.5%</b>	<b>15.5%</b>	<b>15.5%</b>	<b>15.5%</b>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>3,540</b>	<b>3,540</b>	<b>1,073</b>	<b>2,145</b>	<b>3,218</b>	<b>4,290</b>	<b>4,290</b>
<b>Margen Operacional</b>	<b>8.2%</b>	<b>8.2%</b>	<b>8.0%</b>	<b>8.0%</b>	<b>8.0%</b>	<b>8.0%</b>	<b>8.0%</b>
Otros Ingresos neto	176	176	44	88	132	176	176
Gastos Financieros Totales	2,232	2,232	628	1,253	1,864	2,518	2,518
<b>% de Ventas</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.2%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.7%</b>
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>1,485</b>	<b>1,485</b>	<b>489</b>	<b>981</b>	<b>1,485</b>	<b>1,948</b>	<b>1,948</b>
<b>Margen Antes de Impuestos</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.6%</b>
Participación empleados*	-223	-223				-292	-292
Impuesto a la Renta	-315	-315				-414	-414
<b>Utilidad Neta</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>489</b>	<b>981</b>	<b>1,485</b>	<b>1,242</b>	<b>1,242</b>
<b>Margen Neto</b>	<b>2.2%</b>	<b>2.2%</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.7%</b>	<b>2.3%</b>	<b>2.3%</b>

**Continuación:**

FERRO TORRE S.A. Estado de Resultados Integral (US\$ Miles)	Proyecciones									
	mar-22	jun-22	sep-22	dic-22	2022 dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	dic-23	2023 dic-23
<b>Total Ventas</b>	14.362	28.725	43.087	57.450	57.450	15.368	30.736	46.104	61.471	61.471
<b>Crecimiento</b>					7,0%					7,0%
<b>Costo de Ventas</b>	11.165	22.330	33.495	44.660	44.660	11.955	23.909	35.864	47.819	47.819
<b>% de Ventas</b>	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%
<b>Utilidad Bruta</b>	3.197	6.395	9.592	12.790	12.790	3.413	6.826	10.239	13.653	13.653
<b>Margen Bruto</b>	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%	22,3%	22,2%	22,2%	22,2%	22,2%	22,2%
<b>Gastos Operacionales</b>	2.208	4.416	6.624	8.833	8.833	2.338	4.676	7.014	9.352	9.352
<b>% de Ventas</b>	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%
<b>Utilidad Operacional</b>	989	1.979	2.968	3.957	3.957	1.075	2.150	3.226	4.301	4.301
<b>Margen Operacional</b>	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Otros Ingresos neto	44	88	132	176	176	44	88	132	176	176
Gastos Financieros Totales	551	1.103	1.651	2.213	2.213	544	1.088	1.629	2.186	2.186
<b>% de Ventas</b>	3,8%	3,8%	3,8%	3,9%	3,9%	3,5%	3,5%	3,5%	3,6%	3,6%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	482	964	1.449	1.920	1.920	575	1.151	1.729	2.291	2.291
<b>Margen Antes de Impuestos</b>	3,4%	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,7%	3,7%	3,8%	3,7%	3,7%
Participación empleados*				-288	-288				-344	-344
Impuesto a la Renta				-408	-408				-487	-487
<b>Utilidad Neta</b>	482	964	1.449	1.224	1.224	575	1.151	1.729	1.460	1.460



## Estado de Flujo de Caja proyectado trimestral para los períodos comprendidos entre 2020 y 2023

FERRO TORRE S.A.		2020					2021					2022					2023	
Flujo de Caja Proyectado (US\$ Miles)		dic-20	dic-20	mar-21	jun-21	sep-21	dic-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	dic-22	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	dic-23	dic-23
<b>Caja Inicial</b>		<b>4,061</b>	<b>589</b>	<b>215</b>	<b>228</b>	<b>242</b>	<b>255</b>	<b>215</b>	<b>268</b>	<b>273</b>	<b>278</b>	<b>283</b>	<b>268</b>	<b>287</b>	<b>292</b>	<b>297</b>	<b>302</b>	<b>287</b>
<b>INGRESOS</b>																		
Recuperación de Cartera / Ventas a Crédito		11,032	44,127	13,010	13,010	13,010	13,010	52,039	14,185	14,185	14,185	14,185	56,741	15,178	15,178	15,178	15,178	60,712
Otros Ingresos		44	176	44	44	44	44	176	44	44	44	44	176	44	44	44	44	176
Ajustes No Efectivos		327	1,308	370	370	370	370	1,478	389	389	389	389	1,555	425	425	425	425	1,700
Propiedad, Planta y Equipo, Neto		0	1,238	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones Financieras de Corto plazo		0	0	0	0	0	701	701	65	15	0	624	704	571	473	0	1,222	2,266
Obligaciones Financieras de Largo Plazo		151	452	1,450	1,450	1,450	1,450	5,800	925	925	925	925	3,700	0	0	0	0	0
Emisiones Vigentes Mercado de Valores		0	7,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VI Emisión Obligaciones</b>		<b>5,000</b>	<b>5,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportes Patrimoniales (Cap y Cash)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Ingresos</b>		<b>16,553</b>	<b>59,401</b>	<b>14,873</b>	<b>14,873</b>	<b>14,873</b>	<b>15,574</b>	<b>60,194</b>	<b>15,608</b>	<b>15,558</b>	<b>15,543</b>	<b>16,167</b>	<b>62,876</b>	<b>16,218</b>	<b>16,120</b>	<b>15,647</b>	<b>16,869</b>	<b>64,855</b>
<b>EGRESOS</b>																		
Costo de Ventas		6,760	25,592	10,198	10,198	10,198	10,198	40,793	11,165	11,165	11,165	11,165	44,658	11,964	11,964	11,964	11,964	47,858
Costo de Ventas (pago proveedores/uso recursos)		4,694	7,245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Operativos		1,309	5,237	1,090	1,440	1,440	1,440	5,409	1,415	1,412	1,412	1,412	5,650	1,149	1,602	1,602	1,602	5,953
Gasto de Ventas		591	2,362	738	738	738	738	2,953	790	790	790	790	3,160	845	845	845	845	3,381
Gasto Financiero		755	2,229	625	610	595	650	2,480	549	549	545	561	2,204	543	543	540	557	2,182
Impuestos y Otros Egresos		452	191	69	69	69	789	995	24	24	24	723	795	26	26	26	857	935
Propiedad, Planta y Equipo, Neto		2,588	2,588	538	538	538	538	2,150	513	513	513	513	2,050	538	538	538	538	2,150
Obligaciones Financieras de Corto plazo		2,418	7,820	745	484	425	0	1,654	0	0	442	0	442	0	0	128	0	128
Obligaciones Financieras de Largo Plazo		0	3,988	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisiones Vigentes Mercado de Valores		833	2,524	857	208	857	208	2,131	649	0	649	0	1,297	1,149	0	0	0	1,149
<b>VI Emisión Obligaciones</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>1,000</b>	<b>1,500</b>	<b>500</b>	<b>1,000</b>	<b>0</b>	<b>1,000</b>	<b>2,500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>501</b>	<b>1,001</b>
Reclasificación Resultados (y/o Dividendos)		0	0	0	76	0	0	76	0	101	0	0	101	0	98	0	0	98
<b>Total Egresos</b>		<b>20,400</b>	<b>59,775</b>	<b>14,860</b>	<b>14,860</b>	<b>14,860</b>	<b>15,561</b>	<b>60,140</b>	<b>15,604</b>	<b>15,553</b>	<b>15,538</b>	<b>16,163</b>	<b>62,857</b>	<b>16,213</b>	<b>16,115</b>	<b>15,642</b>	<b>16,864</b>	<b>64,834</b>
<b>Movimiento de caja (neto)</b>		<b>-3,846</b>	<b>-374</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>54</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
<b>Caja Final</b>		<b>215</b>	<b>215</b>	<b>228</b>	<b>242</b>	<b>255</b>	<b>268</b>	<b>268</b>	<b>273</b>	<b>278</b>	<b>283</b>	<b>287</b>	<b>287</b>	<b>292</b>	<b>297</b>	<b>302</b>	<b>307</b>	<b>307</b>

## Balance General Proyectado para los periodos comprendidos entre el 2020 al 2023

FERRO TORRE S.A. Balance General (US\$ Miles)	Proyecciones			
	2020 Total	2021 Total	2022 Total	2023 Total
<b>ACTIVOS</b>				
Caja e Inversiones	215	268	287	307
Cuentas por Cobrar	8.113	9.694	10.373	11.099
Servicios y Otros Pagos Anticipado	379	474	507	542
Activo por Impuestos Corrientes	3.708	3.983	4.079	4.182
Inventarios	16.052	19.387	20.097	21.518
Otras cuentas por cobrar	341	426	456	488
<b>Activos Corrientes</b>	<b>28.808</b>	<b>34.232</b>	<b>35.799</b>	<b>38.137</b>
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	25.669	26.413	26.938	27.421
Activos por derecho de uso	433	433	433	433
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>27.629</b>	<b>28.388</b>	<b>28.919</b>	<b>29.408</b>
<b>Total Activos</b>	<b>56.437</b>	<b>62.621</b>	<b>64.718</b>	<b>67.545</b>
% Crecimiento	-10,9%	11,0%	3,3%	4,4%
<b>PASIVOS</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Pasivos Financieros Corto Plazo	12.742	11.955	10.570	10.558
Proveedores	11.294	14.825	15.507	16.869
Cuentas por Pagar Relacionadas	0	0	0	0
Otras cuentas por pagar	566	631	681	728
Pasivo por arrendamiento diferido	176	176	176	176
Impuestos por pagar	444	569	619	663
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>25.222</b>	<b>28.156</b>	<b>27.553</b>	<b>28.995</b>
% Crecimiento	-20,2%	11,6%	-2,1%	5,2%
Pasivo Financiero De Largo Plazo	10.448	12.451	14.002	14.002
Jubilación Patronal y bonificación desahucio	1.575	1.575	1.575	1.575
Pasivo por impuesto diferido	121	155	168	180
Cuentas por Pagar Comerciales LP	0	0	0	0
Otras cuentas por pagar	77	99	108	116
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>12.221</b>	<b>14.280</b>	<b>15.853</b>	<b>15.873</b>
% Crecimiento	-12,9%	16,8%	11,0%	0,1%
<b>Total Pasivos</b>	<b>37.443</b>	<b>42.437</b>	<b>43.406</b>	<b>44.868</b>
% Crecimiento	-17,4%	13,3%	2,3%	3,4%
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	18.727	18.727	18.727	18.727
Reservas	122	122	122	122
Otros Resultados Integrales (NIIF Y revalorización)	5.404	5.404	5.404	5.404
Resultados Acumulados	-5.259	-4.069	-2.940	-1.576
<b>Patrimonio</b>	<b>18.994</b>	<b>20.184</b>	<b>21.313</b>	<b>22.677</b>
% Crecimiento	5,3%	6,3%	5,6%	6,4%
<b>Total Pasivos + Patrimonio</b>	<b>56.437</b>	<b>62.621</b>	<b>64.718</b>	<b>67.545</b>
% Crecimiento	-10,9%	11,0%	3,3%	4,4%



- i) **Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.**

El presente pronunciamiento se encuentra dentro de los informes suplementarios de los años 2017, 2018 y 2019, que se presenta a continuación de los EEFF Auditados de dichos años, en el **Anexo No1**.

- j) **Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizadas en el último ejercicio económico.**

**FERRO TORRE S.A.**

<b>Detalle de Activos (En Miles US\$) sep-20</b>	<b>Productivos</b>	<b>Improductivos</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(24.89)		(25)
Cuentas por Cobrar	7,508.48		7,508
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	-		-
Servicios y Otros Pagos Anticipado	1,419.05		1,419
Activo por Impuestos Corrientes	4,758.77		4,759
Inventarios	21,848.40		21,848
Otras cuentas por cobrar	193.65		194
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>35,703</b>	<b>-</b>	<b>35,703</b>
PPE neto	25,655.86		25,656
Activos por derecho de uso	433		433
Inversiones en subsidiarias	1,429.98		1,430
Activos por impuesto diferido	-	65	65
Otros Activos	31.97		32
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>27,550</b>	<b>65</b>	<b>27,615</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>63,254</b>	<b>65</b>	<b>63,319</b>

Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital





- 6 Declaración juramentada del representante legal de la compañía emisora, en la que conste que la información contenida en el prospecto de oferta pública es fidedigna, real y completa; y que será penal y civilmente responsable, por cualquier falsedad u omisión contenida en ella.**

**Sebastián Ferro Aldunate**, en mi calidad de Gerente General, y como tal Representante Legal de la compañía Ferro Torre S.A., de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Monetario y Financiero (Libro II Ley de Mercado de Valores), declaro bajo juramento que la información contenida en el presente Prospecto de Oferta Pública de la V Emisión de Obligaciones de Largo Plazo es fidedigna, real y completa y que seré civil y penalmente responsable por cualquier falsedad y omisión contenida en ella, eximiendo tanto a la autoridad, como a los estructuradores financiero y legal, de cualquier responsabilidad en tal sentido.

Quito, 15 de octubre de 2020.

**Sebastián Antonio Ferro Aldunate**  
Gerente General  
Ferro Torre S.A.



**7 Declaración bajo juramento otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor en la que detalle los activos libres de gravámenes.**

La declaración Juramentada otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor en la que detalle los activos libres de gravámenes se encuentra en el **Anexo No 3**.



## **ANEXOS:**



## **ANEXO 1:**

**Estados Financieros Auditados del Emisor con sus respectivas notas de los años 2017, 2018 y 2019**



**ANEXO 2:**

**Estados Financieros Internos del Emisor a  
Septiembre de 2020**



## **ANEXO 3:**

**Declaración juramentada ante Notario Público  
por el representante legal del Emisor en la que  
detalle los Activos Libres de Gravamen**



**ANEXO 4:**  
**Certificado del Cálculo del Monto Máximo a  
Emitir**



Yo, Sebastián Ferro Aldunate en calidad de Gerente General, y como tal Representante Legal de la Compañía Ferro Torre S.A., certifico que el monto máximo a emitir, correspondiente al 80% de los activos libres de gravamen con corte al 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

**MONTO MÁXIMO PARA EMISIONES CON GARANTÍA GENERAL**  
30-sep-20

DETALLE	MONTO USD
<b>Activo Total</b>	<b>\$63,318,869.21</b>
Activos diferidos o impuestos diferidos	\$64,997.00
Activos Gravados	\$25,884,121.79
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.	\$5,410,000.00
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.	\$1,429,983.00
<b>Subtotal</b>	<b>\$32,821,071.79</b>
<b>Total Activos Libres</b>	<b>\$30,497,797.42</b>
<b>80% de Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$24,398,237.94</b>

**Atentamente,**

Sebastián Ferro Aldunate  
Gerente General  
**Ferro Torre S.A.**





## **ANEXO 5**

# **Declaración del Representante de los Obligacionistas.**



## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Dr. Juan Carlos Arízaga González, por los derechos que represento, en mi calidad de Gerente General de la compañía BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., de conformidad con lo estipulado en el literal “p”, numeral 4, artículo 12 de la Sección I, Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, declaro bajo juramento, que mi representada, la compañía BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., no está incurso en las prohibiciones del artículo 165 del Libro Dos del Código Orgánico Monetario y Financiero - Ley de Mercado de Valores para el ejercicio de la representación, respecto de la quinta emisión de obligaciones de largo plazo que efectúa la compañía FERRO TORRE S.A.

**BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.**

**Dr. Juan Carlos Arízaga González**

**Gerente General**



**ANEXO 6:**

**Premisas de Proyección de los Estados  
Financieros del año 2020 al 2023**



La proyección de los Estados Financieros de la compañía se los realizó bajo un escenario conservador, tomando en cuenta las consideraciones del entorno económico y del sector en el que se desarrolla el emisor.

Las principales variables que se consideraron en la proyección financiera para los años 2020 al 2023 que cubre el periodo de emisión, son las que se detallan a continuación:

Premisas de Proyección	Real		Proyectado				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Estado de Resultados</b>							
Ventas (Toneladas)	55.889	67.554	51.286	64.108	68.595	73.397	
% Crecimiento		20,9%	-24,1%	25,0%	7,0%	7,0%	
Ventas (Miles US\$)	\$47.282	\$56.553	\$42.953	\$53.692	\$57.450	\$61.471	
% Crecimiento		19,6%	-24,0%	25,0%	7,0%	7,0%	
Costo de Ventas (Miles US\$)	\$37.829	\$45.898	\$32.015	\$41.054	\$44.660	\$47.819	
% Costo / Ventas	80,0%	81,2%	74,5%	76,5%	77,7%	77,8%	
Margen Bruto	20,0%	18,8%	25,5%	23,5%	22,3%	22,2%	
Gastos Operativos (Miles US\$)	\$6.222	\$7.749	\$7.398	\$8.347	\$8.833	\$9.352	
% Gastos / Ventas	13,2%	13,7%	17,2%	15,5%	15,4%	15,2%	
EBITDA	\$4.471	\$4.341	\$5.073	\$5.947	\$5.735	\$6.231	
Margen Ebitda	9,5%	7,7%	11,8%	11,1%	10,0%	10,1%	
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$1.052</b>	<b>\$339</b>	<b>\$948</b>	<b>\$1.266</b>	<b>\$1.230</b>	<b>\$1.463</b>	
Margen neto	2,2%	0,6%	2,2%	2,4%	2,1%	2,4%	
<b>Estado de Situación Financiera</b>							
Días de Cuentas por Cobrar - Clientes Neto	68	60	68	65	65	65	
Días de Inventarios (Neto)	200	165	181	170	162	162	
Días de Cuentas por Pagar - Proveedores	125	102	127	130	125	127	
Ciclo de conversión	143	123	122	105	102	100	
Inversiones de capital	\$4.068	\$7.702	\$1.350	\$2.150	\$2.050	\$2.150	
Stock de deuda financiera total	\$23.822	\$24.969	\$23.190	\$24.406	\$24.571	\$24.560	
<b>Resguardos Normativos y Voluntarios</b>							
Activo Corriente / Pasivo Corriente > = 1	✓	1,20 ✓	1,15 ✓	1,14 ✓	1,22 ✓	1,30 ✓	1,32
Activo Real / Pasivo Exigible >=1	✓	1,85 ✓	2,02 ✓	2,24 ✓	2,22 ✓	2,35 ✓	2,33
Pasivo Financiero / Patrimonio <= 1.5	✓	1,35 ✓	1,38 ✓	1,22 ✓	1,21 ✓	1,15 ✓	1,08
Pasivo Total / Patrimonio <= 2.5	✓	2,23 ⚠	2,5 ✓	1,97 ✓	2,10 ✓	2,04 ✓	1,98

## Ventas

Año	2020	2021	2022	2023
% Crecimiento US\$	-24%	25%	7.0%	7.0%

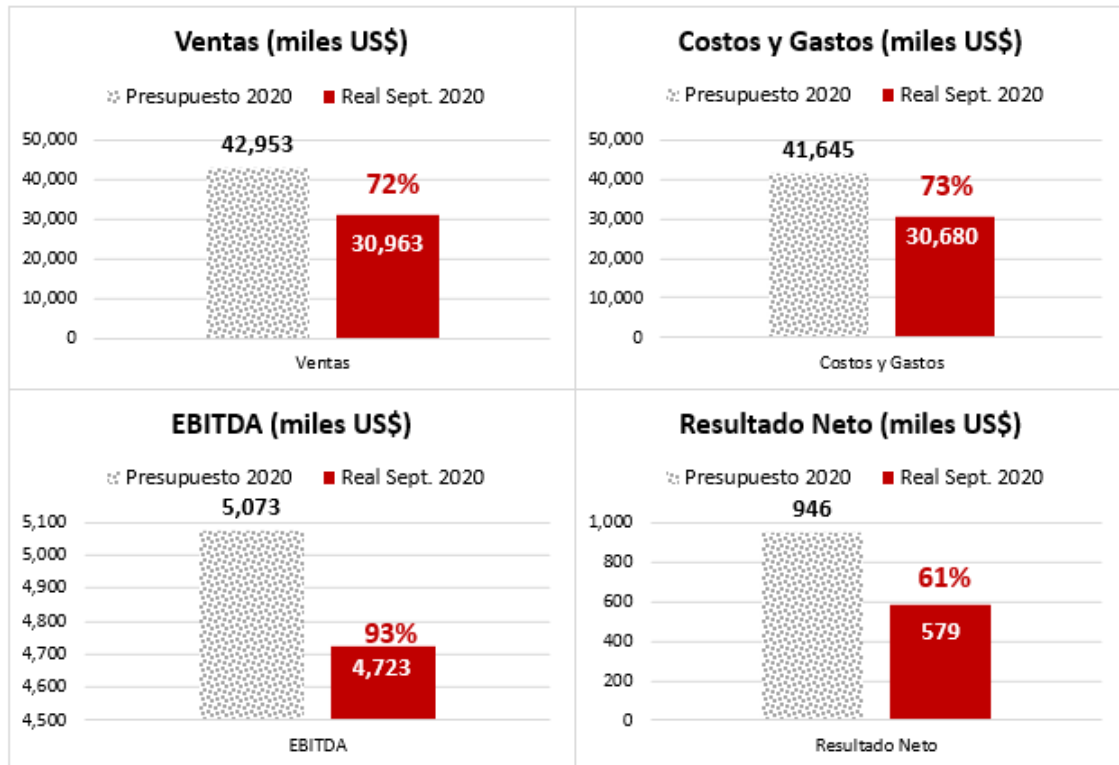
Las ventas estimadas para el presente ejercicio alcanzarán los US\$ 43 millones rubro que es 24% más bajo que su año precedente. Conforme los efectos esperados de la pandemia, el sector de la construcción continuó el descenso que venía del año anterior, y para el primer trimestre del año 2020 se contrajo un -7.1% interanual, valor que se acrecentó a -64% en abril.

Las empresas de la construcción (sector muy ligado a la actividad de Ferro Torre) enfrentan perspectivas poco alentadoras; la cuarentena y el aislamiento social implica que las personas prioricen la compra de



bienes por internet ofreciendo sus productos en línea con personal atendiendo mediante el teletrabajo, por lo que se necesitan menos espacio en almacenes y cadenas comerciales. Hasta que se abandone el teletrabajo las oficinas también necesitarán menos espacio, por lo tanto la demanda de locales comerciales se reduce.

Por otro lado, el Gobierno está reduciendo el gasto de capital destinado al sector de la construcción. El programa de vivienda de interés social del Miduvi es talvez uno de los pocos frentes para ampliar negocios disponibles a los constructores.



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

### Costos y Gastos

Año	2020	2021	2022	2023
% de Costo de Ventas / Ventas	74.5%	76.5%	77.7%	77.8%

Usualmente el costo de ventas mejora para los últimos meses del año, es por esto que en la proyección al cierre de 2020 se refleja un mejor costo de ventas que el cierre del balance interno a septiembre. El costo de ventas es muy dependiente de los precios internacionales del acero, por lo que al ser bastante compleja la proyección de los mismos, se ha decidido mantener el costo de ventas ligeramente superior al promedio de los últimos tres años. El sobre abastecimiento de inventarios permite a Ferro Torre

también mantener un control de los costos en caso de que en el corto-mediano plazo exista un crecimiento muy alto de precios.

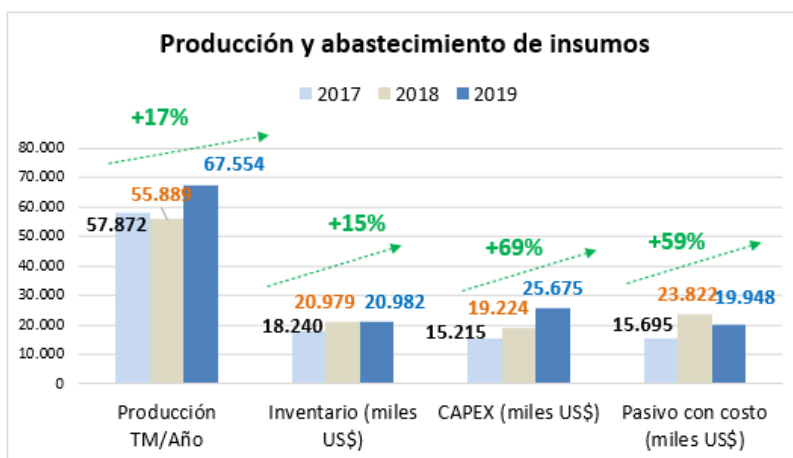
Año	2020	2021	2022	2023
% de Gastos Operativos / Ventas	17.2%	15.5%	15.4%	15.2%

Los gastos administrativos se proyectan en función de un crecimiento en base a la inflación, no se estima incurrir en gastos adicionales y los gastos de venta se los mantiene como un porcentaje de las ventas.

La compañía mantiene un estricto control en cuanto a su política de financiamiento y límites de endeudamiento, misma que hace posible una previsibilidad en el comportamiento de los gastos financieros derivados de su plan de adquisición de deuda. El financiamiento ha crecido entre 2018 y 2019 para inversiones en activos fijos, esto ha incrementado el apalancamiento, pero el nivel de ventas que se generarán estos activos se espera empiece a diluir en mayor medida los gastos financieros desde el 2020 y reducir los niveles de apalancamiento.

#### Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo (En Miles de US\$)

Las inversiones más altas se han llevado a cabo entre 2017 y 2018, \$2.4 millones en 2017 y \$4 millones en 2018. Que consistieron en maquinaria y terrenos para incrementar la capacidad de producción, dar valor agregado a productos actuales y generar nuevas líneas de negocio. A partir del año 2020 no se estima incurrir en inversiones importantes más allá del plan propio de cada ejercicio.



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital

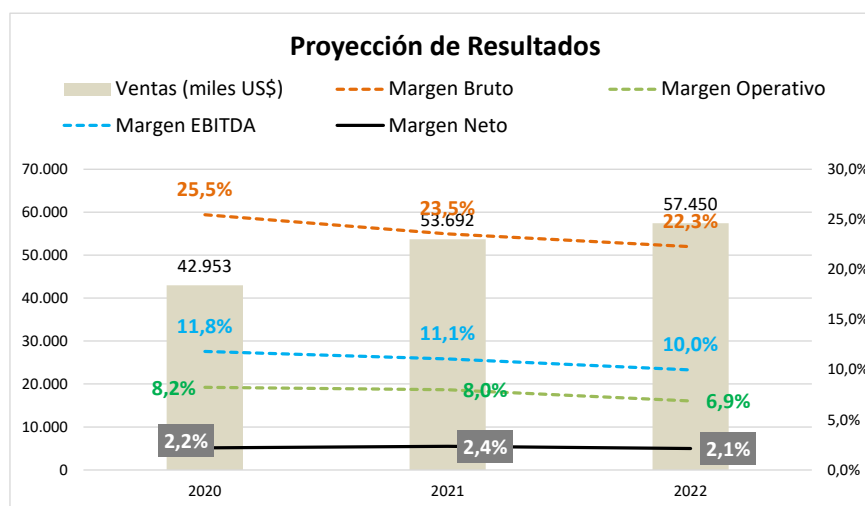
#### Política de Dividendos

Los accionistas de Ferro Torre han sido consecuentes con la empresa desde sus inicios, reflejado en su solidez patrimonial. Solamente se reparten dividendos en la medida que no afecten en normal desenvolvimiento de la compañía. De hecho, casi todos los años se capitaliza resultados acumulados. No

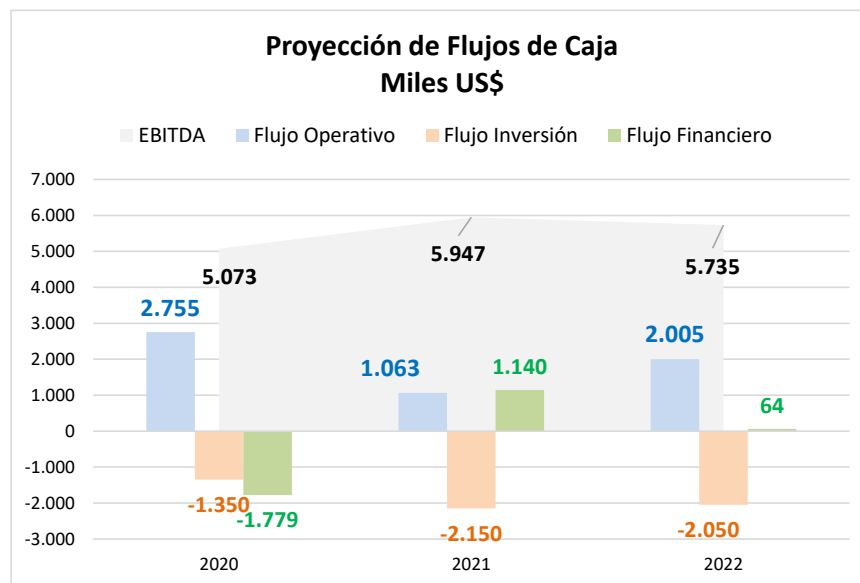
se proyecta repartir dividendos en un porcentaje mayor al 10% de los resultados acumulados de cada ejercicio.

## Resultados

Con las premisas utilizadas, las proyecciones tanto de resultados, como de flujo de caja se presentan en los siguientes gráficos:



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital



Fuente: Ferro Torre / Elaboración: Mercapital



**ANEXO 7:**  
**Informe completo de la Calificadora de Riesgos**

