	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-03-23	BBB	Estables
31-03-22	BBB	Estables
LEC 140 - Linea		
31-03-23	BBB/Nivel 2	Estables
31-03-22	BBB/Nivel 2	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "BBB" LA SOLVENCIA DE UNIDAD LEASING HABITACIONAL. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

4 ABRIL 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB" la solvencia de Unidad Leasing Habitacional S.A. (Unidad) y sus instrumentos de oferta pública. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación asignada a Unidad Leasing Habitacional S.A. se fundamenta en un respaldo patrimonial y perfil de riesgos adecuados, junto a un perfil de negocios, capacidad de generación y fondeo y liquidez todos evaluados en moderados.

Unidad Leasing Habitacional S.A. se orienta al otorgamiento de contratos de leasing habitacional para la compra de viviendas, con un valor menor o igual a UF 2.000 que reciben subsidio habitacional por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). La entidad atiende principalmente clientes no bancarizados pertenecientes a los segmentos socioeconómicos C2 y C3, manteniendo una posición de nicho en la industria financiera.

La compañía sigue una estrategia de negocios sustentada en un esquema de acopio de contratos leasing habitacional y posterior venta de estas operaciones a inversionistas institucionales sobre la base de contratos marco, siendo este mecanismo la principal forma de financiar sus operaciones. En este sentido, la demanda por parte de inversionistas de los contratos originados es un pilar clave para el dinamismo de los negocios en la compañía.

La empresa opera con una estructura propia liviana, externalizando las funciones de administración de cartera y cobranza a empresas con experiencia en estas actividades, lo que le permite generar una especialización en la actividad de originación. Por su parte, la entidad tiene un nulo gasto por provisiones de crédito, ya que traspasa la responsabilidad de su cartera de colocaciones a una empresa relacionada. Adicionalmente, el ***loan to value*** al inicio de las operaciones es de un 62% en promedio, y la vivienda queda como propiedad de Unidad hasta que se realiza el pago de la última cuota del leasing.

Los ingresos de Unidad Leasing se han explicado, mayoritariamente, por la venta de cartera, complementándose, en algunos períodos, con ingresos provenientes de la venta de los Bonos Vivienda Leasing (BVL), instrumentos que se generan con la originación de los contratos de leasing habitacional con subsidio.

A pesar de las fluctuaciones de los mercados y del menor dinamismo de la economía, Unidad ha sostenido un desempeño financiero favorable para su escala y actividad. En 2022, el resultado operacional bruto exhibió una caída importante respecto a 2021 (34%), explicada por los menores márgenes generados por la venta de cartera producto del alza en las tasas de interés. Sin embargo, el resultado final estuvo favorecido por el reajuste por inflación de los contratos de leasing. Así, la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora alcanzó a $1.567 millones, levemente por debajo de 2021 ($1.697 millones).

La base patrimonial de Unidad se ha fortalecido anualmente, explicado por la retención de utilidades (cerca del 50%), conllevando a un descenso de los niveles de endeudamiento. A diciembre de 2022, la razón de pasivos totales sobre patrimonio alcanzó a 3,1 veces, disminuyendo respecto a los periodos anteriores (4,0 veces promedio entre 2020 y 2022).

La cartera está concentrada en las operaciones de leasing habitacional, abordando un segmento minorista de mayor riesgo relativo, pero presenta una importante atomización dado el mercado objetivo, además de exhibir resguardos en términos de subsidios y

garantías de remate por parte del Estado para aquellos contratos que estén en incumplimiento de pago. Luego de exhibir bajos niveles de morosidad, asociado a las ayudas estatales y a los retiros de los fondos de pensiones, los indicadores de morosidad de la cartera total han vuelto a rangos similares a los registrados en 2019.

Unidad financia su actividad principalmente con la venta de cartera de contratos de leasing habitacional. Adicionalmente, utiliza deuda bancaria como capital de trabajo. Como forma de contar con otras alternativas de recursos, a sus pasivos también se agregaron efectos de comercios en 2021 y, desde 2022, financiamiento a través de fondos de inversión. En este sentido, la entidad ha estado buscado alternativas de fondeo para disminuir su exposición a una fuente de recursos en particular, lo que cobra especial relevancia ante la volatilidad e incertidumbre de los mercados.

La compañía es una sociedad anónima cerrada, cuya propiedad está en manos del grupo Unidad S.A. (99,96% de las acciones), que, a su vez, pertenece indirectamente a un grupo de empresarios locales. El grupo Unidad participa en otras áreas de la industria financiera a través de las sociedades Unidad Servicios Financieros S.A., Unidad Créditos S.A. y la filial Corredora de Seguros Unidad SpA.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas "Estables" asignadas a Unidad Leasing Habitacional consideran el buen ritmo de actividad que ha logrado mantener en un entorno económico desafiante, sosteniendo así su capacidad de generación de resultados. Consideran también el soporte patrimonial actual, con niveles de endeudamiento controlados.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- María Soledad Rivera – Analista principal
- Alejandra Islas – Directora Senior

Contacto: María Soledad Rivera - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad