| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| Solvencia | | |
| 31-03-25 | BBB | Estables |
| 28-03-24 | BBB | Estables |
| LEC 140 - Linea | | |
| 31-03-25 | BBB/Nivel 2 | Estables |
| 28-03-24 | BBB/Nivel 2 | Estables |

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

1 ABRIL 2025 | SANTIAGO, CHILE

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

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

Unidad Leasing Habitacional concentra su actividad en el otorgamiento de leasing habitacional, con foco en el segmento de viviendas con un valor entre UF1.000 y UF1.300, 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, con una marca conocida y actividad creciente en el segmento atendido.

El modelo de negocios de Unidad Leasing se basa en un esquema de acopio de contratos y venta de éstos hacia terceros (especialmente inversionistas institucionales), lo que significa la obtención de recursos para la originación constante de operaciones, ya que la venta de los contratos entrega liquidez. En general, los niveles de originación de cartera y, por ende, el dinamismo en la actividad de la sociedad tiene relación con la demanda por parte de inversionistas de los contratos originados, siendo determinante en esto la evolución de las variables económicas.

Los ingresos de la entidad provienen mayoritariamente de la venta de cartera de los contratos de leasing habitacional, conforme a su modelo de negocios, los que se complementan de ingresos de la venta de los Bonos Vivienda Leasing (BVL), instrumentos que se generan con la originación de los contratos de leasing habitacional con subsidio.

Unidad muestra un resultado creciente en el último tiempo, acorde con su nivel de actividad. Con todo, su capacidad de generación de ingresos está limitada a su negocio principal. En 2024, el resultado antes de impuesto alcanzó a $2.759 millones, con un indicador medido sobre patrimonio promedio de 38,9% ($2.568 millones y 32,5% en 2023, respectivamente). En el período de análisis, la utilidad se ha apoyado en ingresos creciente por venta de contratos y en una estructura organizacional liviana, que considera la externalización de las funciones de administración de cartera y cobranza a empresas especialistas, y en el nulo gasto por provisiones de crédito, toda vez que la sociedad traspasa la responsabilidad del portafolio.

Los niveles de endeudamiento de Unidad avanzan en el último tiempo, afectados por un aumento de pasivos financieros que no ha sido acompañado por el nivel de patrimonio, a pesar de la retención de parte de las utilidades. En efecto, en 2024 la Junta de Accionistas decidió repartir un dividendo adicional de $2.250 millones con cargo a las reservas sociales, lo que redujo el patrimonio en un 10% entre 2023 y 2024 ($7.096 millones al cierre del año). Esto, unido al aumento de los pasivos, derivó en un alza del indicador de endeudamiento a 4,7 veces, (3,3 al cierre de 2023), posicionándose en rangos altos para la operación de la entidad y cercano al *covenant* comprometido por las obligaciones financieras de 5,0 veces.

Dado su segmento objetivo, la cartera originada por Unidad tiene un mayor riesgo relativo con respecto a otras entidades financieras, sin embargo, presenta una

importante atomización, 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. Cabe indicar que la entidad traspasa la responsabilidad de su cartera de colocaciones a una empresa relacionada, limitando su exposición propia al riesgo. Con todo, sostiene un monitoreo de los portafolios originados. Al cierre de 2024, el portafolio total originado por Unidad exhibió un aumento de la cartera al día, pasando de 76,5% en 2023 a 81,8% en 2024, en tanto, hubo un disminución de la morosidad en todos los tramos analizados, con una mora mayor a 120 días de 6,5% (8,0% en 2023).

Unidad financia su actividad principalmente con la venta de cartera de contratos de leasing habitacional. Adicionalmente, utiliza deuda bancaria y fondos de inversión como capital de trabajo y, en algunos períodos, ha sumado efectos de comercio. Al cierre de 2024, los pasivos totalizaron $33.317 millones, un 27,3% por sobre 2023, con un importante aumento del financiamiento por parte de fondos de inversión, donde existe en algunos de ellos garantía contra contratos de leasing.

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 Automotriz S.A. y Corredora de Seguros Unidad SpA, entre otras.

## PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas “Estables” asignadas a Unidad Leasing Habitacional consideran una capacidad de generación que ha seguido creciendo, con retornos por sobre años previos, y la adecuada gestión de negocios, apoyada en la experiencia recogida.

Factores relevantes para próximas revisiones son el fortalecimiento del patrimonio y una disminución de los niveles de deuda, con un indicador cercano a los registros de años previos, así como la consolidación de las mejoras que se están llevando a cabo en control interno. Ello es relevante para poder acompañar el crecimiento.

## 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