	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
LEC En Proceso[10a] - Linea		
12-08-25	BBB/Nivel 2	Estables

FELLER RATE CLASIFICA EN "BBB/NIVEL 2" LA NUEVA LíNEA DE EFECTOS DE COMERCIO DE UNIDAD LEASING HABITACIONAL

19 AGOSTO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "BBB/Nivel 2" la nueva línea de efectos de comercio de Unidad Leasing Habitacional S.A. (Unidad), en proceso de inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. Al mismo tiempo ratificó la clasificación de solvencia y la de su instrumento de oferta pública (ver listado). Las perspectivas 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 moderado.

Unidad Leasing Habitacional se concentra en el financiamiento de viviendas mediante contratos de leasing habitacional, enfocándose en propiedades con valores entre UF1.000 y UF1.300, que cuenten con subsidio habitacional por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). La entidad atiende principalmente a personas no bancarizadas de los segmentos socioeconómicos C2 y C3. Unidad mantiene una posición de nicho en la industria financiera, respaldada por una marca reconocida y un sostenido crecimiento de las operaciones en el segmento que atiende.

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.

En línea con su modelo de negocio, los ingresos de Unidad provienen mayoritariamente de la venta de cartera de los contratos de leasing habitacional, los que se complementan con 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.

En el período 2022 – 2024 Unidad mostró un resultado creciente, acorde con su nivel de actividad. No obstante, a marzo de 2025 la utilidad era algo inferior a la del mismo período del año previo ($335 millones comparado con $495 millones), dada una menor venta de cartera. Con todo, un mayor originación de contratos respecto a marzo de 2024, debería conllevar a un aumento de la venta en los próximos meses, generando una mejora de los resultados en los próximos trimestres. En tanto, una estructura organizacional liviana que considera la externalización de las funciones de administración de cartera y cobranza a empresas especialistas, junto a un nulo gasto por provisiones de crédito, toda vez que la sociedad traspasa la responsabilidad del portafolio, apoyan la generación de ingresos, aunque ésta está limitada al core de negocios.

Los niveles de endeudamiento de Unidad muestran una tendencia creciente debido al mayor financiamiento para la originación de nuevos contratos de leasing habitacional, lo que no ha sido acompañado a igual ritmo por el nivel de soporte patrimonial. A marzo de 2025, el indicador de endeudamiento se ubicó en 5,2 veces situándose en rango alto para la operación de la entidad.

Dado su segmento objetivo, la cartera originada por Unidad presenta un riesgo relativo superior al de otras entidades financieras, no obstante, tiene una amplia atomización de clientes y dispone de resguardos relevantes, como subsidios y garantías de remate

otorgados por el Estado para los 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. Durante el último año, la entidad ha venido reforzando el área de cobranza, lo que se ha traducido en mejores indicadores, con un aumento de la cartera al día del portafolio total originado, alcanzando a 83,4% a marzo de 2025

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 comercios.

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., Corredora de Seguros Unidad SpA, entre otras.

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero de una nueva línea de efectos de comercio por un monto de hasta $10.000 millones a un plazo de 10 años. El uso de fondos se destinará al refinanciamiento de las operaciones de corto plazo, principalmente reemplazo de fuentes de financiamiento, y crecimiento de las colocaciones de nuevos contratos de leasing habitacional.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas “Estables” asignadas a Unidad Leasing Habitacional consideran una capacidad de generación que ha venido mostrando un crecimiento, conforme al avance de las operaciones, junto con una adecuada gestión de negocios, apoyada en la experiencia recogida.

Feller Rate espera que el crecimiento proyectado se acompañe de un continuo fortalecimiento de la base patrimonial, para no generar presiones adicionales sobre el ratio de endeudamiento, el que se encuentra en un rango alto para la operación de la entidad.

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