	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
31-03-22	BBB	Estables
10-03-21	BBB	Estables
LEC 140 - Linea		
31-03-22	BBB/Nivel 2	Estables
10-03-21	BBB/Nivel 2	Estables

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

1 ABRIL 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB" la solvencia de Unidad Leasing Habitacional S.A. (Unidad). 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 moderado.

Unidad Leasing Habitacional S.A. opera desde el año 2013. La entidad 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). El mercado objetivo corresponde principalmente a clientes no bancarizados pertenecientes a los segmentos socioeconómicos C2 y C3. La entidad tiene una actividad importante en su nicho de negocios, observándose en 2021 una participación de mercado importante en el número de subsidios ingresados en el SERVIU (22,3%).

El modelo de negocios de Unidad Leasing se basa en un esquema de acopio de contratos y venta de éstos hacia terceros, lo que significa la obtención de recursos para la originación constante de operaciones. Desde los inicios de la entidad, el endoso de los contratos se ha realizado con aseguradoras y fondos de inversión, siendo la relación con estos inversionistas un pilar clave en la actividad de la compañía.

La fuente principal de ingresos de Unidad Leasing proviene de la venta de cartera, actividad que se desarrolla periódicamente, aunque en algunos períodos puede estar afectada por una menor demanda de los inversionistas según las condiciones de los mercados. Adicionalmente, la entidad genera ingresos por la venta de los Bonos Vivienda Leasing (BVL), los que se complementan en menor medida con aquellos provenientes de los arriendos de la cartera propia.

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.

Los resultados de la empresa muestran una tendencia positiva reflejando especialmente el avance del margen operacional. Al cierre de 2021 se observó una disminución de los ingresos por venta de cartera (9%) respecto a 2020, consistente con la caída de 6% en la originación, en términos de monto. Esto, pudo ser compensado por un menor costo de fondos en el primer semestre del año y por las ganancias provenientes de la venta de los BVL en el mercado. La utilidad atribuible a los propietarios de la controladora alcanzó a $1.697 millones para el ejercicio 2021, comparado con los $1.475 millones para el ejercicio de 2020.

La base patrimonial de Unidad se ha fortalecido anualmente, explicado por la retención de utilidades (cerca del 50%), lo que ha favorecido los indicadores de endeudamiento. A diciembre de 2021, la razón de pasivos totales sobre patrimonio alcanzó a 3,8 veces, disminuyendo respecto a los periodos anteriores (4,1 veces promedio de los últimos 3 años).

El perfil de riesgos es acorde al tamaño y operaciones, con políticas y procedimientos de otorgamiento claramente definidos. Si bien la cartera está concentrada en las operaciones de leasing habitacional, ésta exhibe una atomización importante dado el

foco de negocios. Respecto a los indicadores de morosidad, la cartera administrada vigente registró una mora mayor a 90 días de 3,9% al cierre de 2021, con un promedio de 5,0% en los últimos 3 años. No obstante, cerca del 17% de la cartera administrada corresponde a la cartera propia de Unidad (que incorpora los contratos con mora y en cobranza judicial avanzados), la que muestra una menor calidad crediticia, con un indicador de morosidad mayor a 90 días de 14,1% en 2021.

Los pasivos de Unidad se concentran principalmente en bancos locales. Sin embargo, para poder optar a otras alternativas de financiamiento, la entidad inscribió en 2021 su primera línea de efectos de comercio. A diciembre de 2021, los recursos provenientes de las colocaciones de efectos de comercio representaron un 8,5% de los pasivos totales, aportando a la diversificación.

Acorde al panorama macroeconómico para 2022, los planes de Unidad consideran continuar diversificando sus fuentes de recursos. En este contexto, la administración está evaluando el acopio de los contratos originados para luego securitizar cartera.

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 se sustentan en una adecuada gestión crediticia y soporte patrimonial. Considera, además, el buen ritmo de actividad que ha logrado sostener en un entorno económico desafiante. Para 2022 será relevante cómo la entidad va desarrollando su actividad y planes estratégicos en un contexto de alza de tasas de interés y fluctuaciones de los mercados.

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