	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-03-24	BBB	Estables
31-03-23	BBB	Estables
LEC 140 - Linea		
28-03-24	BBB/Nivel 2	Estables
31-03-23	BBB/Nivel 2	Estables

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

2 ABRIL 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB" la clasificación de 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 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 concentra su actividad en otorgamiento de leasing habitacional, con foco en el segmento 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 general, los niveles de originación de cartera y, por ende, el dinamismo en la actividad de la sociedad, tienen relación con la demanda por parte de inversionistas de los contratos originados, siendo determinante en esto la evolución de las variables económicas.

Unidad ha sostenido un desempeño financiero favorable para su escala de operaciones y actividad, a pesar de las fluctuaciones de los mercados y del contexto económico. Sus ingresos se explican 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.

En 2023, el resultado operacional alcanzó niveles por encima de los registrados en períodos anteriores, apoyado en el mayor ingreso por venta de cartera, explicado por el aumento de la originación (favorecido del avance de los subsidios habitacionales para leasing y de la menor competencia de originadores en la industria). A esto su sumó, la disminución del costo de financiamiento en el período. Así, a septiembre de 2023, el resultado operacional bruto alcanzó a $4.956 millones, el que medido sobre activos totales promedio fue de 20,6%.

En línea con el mejor resultado operacional, la utilidad final en 2023 se situó en rangos superiores a los registrados en años anteriores, apoyada también en una estructura organizacional liviana que considera la externalización de las funciones de administración de cartera y cobranza a empresas con experiencia en estas actividades, y del nulo gasto por provisiones de crédito, toda vez que la sociedad traspasa la responsabilidad del portafolio. A septiembre de 2023, el resultado final fue $1.855 millones, con un indicador medido sobre patrimonio de 29,3%

El patrimonio de Unidad Leasing crece anualmente apoyado especialmente en la retención de parte de las utilidades (cerca del 50%), alcanzando a $8.432 millones a septiembre de 2023. Esta condición, ha permitido que el nivel de endeudamiento se sostenga en rangos consistentes con la operación, observándose un indicador de pasivos sobre patrimonio de 3,2 veces al cierre del tercer trimestre de 2023.

Unidad concentra sus operaciones en contratos de leasing habitacional, enfocado especialmente en un segmento minorista de mayor riesgo relativo, pero que 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. En tanto, 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. En este contexto, en 2023 se observó un incremento de la morosidad de la cartera total administrada siguiendo la tendencia del sistema financiero, registrando una reducción de la cartera al día de 79,8% a 76,5%, con un especial aumento de la cartera con mora mayor a 120 días que llegó a 8,0%.

Unidad financia su actividad principalmente con la venta de cartera de contratos de leasing habitacional. Adicionalmente, utiliza deuda bancaria como capital de trabajo y, desde los últimos años, ha sumado efectos de comercios y 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.

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.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas “Estables” asignadas a Unidad Leasing Habitacional consideran que la compañía sostendrá su adecuado soporte patrimonial y su capacidad de realizar negocios, apoyada en la experiencia recogida en los últimos años. La entidad logró sostener y mejorar su volumen de actividad, a pesar de las variaciones de la economía, manteniendo una adecuada capacidad de generación.

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