

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Mar-21	BBB	Estables
LEC En Proceso[10a] - Línea		
Mar-21	BBB/Nivel 2	Estables

FELLER RATE CLASIFICA EN “BBB/NIVEL 2” LA PRIMERA LÍNEA DE EFECTOS DE COMERCIO DE UNIDAD LEASING HABITACIONAL.

16 MARCH 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "BBB" la solvencia de Unidad Leasing Habitacional S.A. (Unidad). Asimismo, asignó "BBB/Nivel 2" a su primera línea de efectos de comercio, en proceso de inscripción. 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 S.A. opera como tal desde el año 2013. La empresa es la continuadora legal de la Compañía de Leasing Habitacional Columbus S.A., cuyo cambio de nombre coincide con el cambio de control de la compañía. Su foco de negocios es la celebración de contratos de leasing habitacional sobre la base de un esquema de acopio y venta de contratos hacia inversionistas, como compañías de seguros y fondos de inversión.

Unidad Leasing Habitacional financia viviendas con un valor menor o igual a UF2.000, con especial foco en operaciones entre UF1.000 y UF1.200, que reciben subsidio habitacional por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). La calidad y rapidez en el servicio que se entrega a los clientes y una buena relación con las corredoras de propiedades y las inmobiliarias, además de la trayectoria y conocimiento de la administración en su nicho de mercado, son factores que han beneficiado la actividad de la compañía en su industria, observándose en 2019 una participación importante en el número de subsidios ingresados en el SERVIU.

La entidad se orienta a la originación de operaciones de leasing habitacional principalmente para sectores de la población de menores ingresos que arriendan viviendas, cuya capacidad de ahorro es baja y tienen un flujo de ingresos relativamente estable. El mercado objetivo corresponde principalmente a clientes no bancarizados pertenecientes a los segmentos socioeconómicos C2 y C3.

Por la definición de su actividad, los ingresos de Unidad provienen principalmente de la venta de cartera de leasing habitacional a inversionistas, siendo la relación con estos agentes un factor determinante en el modelo de negocios. A septiembre de 2020, los ingresos operacionales caen un 38% respecto al mismo periodo del año anterior, debido a un menor ingreso por venta de cartera, que se explica principalmente porque durante este periodo no hubo recompra de contratos. No obstante, la venta de los BVL (Bonos Vivienda Leasing) fue un 42,2% superior a la registrada en septiembre de 2019, lo que llevó a un resultado operacional bruto fue de \$3.295 millones, con un indicador de resultado operacional bruto anualizado sobre activos totales promedio de 18,5% (18,3% en 2019).

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 y traspassa la responsabilidad de su cartera de colocaciones.

La entidad se ha caracterizado por exhibir una alta rentabilidad patrimonial. A septiembre de 2020, la utilidad final fue \$1.270 millones, la que medida sobre patrimonio alcanzó un 30,9% anualizada, beneficiada por los ingresos por la venta de los BVL.

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. Asimismo, el portafolio presenta una morosidad acorde con el segmento y relativamente estable.

El nivel de endeudamiento es adecuado para el rubro. A septiembre de 2020, la razón de pasivos totales sobre patrimonio alcanzó a 3,6 veces, disminuyendo respecto a los periodos anteriores (4,3 veces promedio de los últimos 3 años). La entidad retiene un porcentaje de las utilidades de forma anual (50% para las utilidades de 2019), lo que refleja el compromiso de los accionistas con la operación.

Los pasivos de Unidad están vinculados mayormente a bancos locales. Sin embargo, el objetivo de la empresa es poder optar a otras alternativas de financiamiento. En este sentido, la entidad está en proceso de inscripción de su primera línea de efectos de comercio en el Registro de Valores de la CMF, por un monto máximo de \$10.000 millones.

Ante el desfavorable panorama económico producto de la pandemia de Covid-19, la entidad puso foco en sostener una sana posición de liquidez, la que ha estado respaldada por la venta de cartera, venta de Bonos Vivienda Leasing y disposición de líneas con diversos bancos.

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, con cuatro accionistas principales que poseen en conjunto el 84,6% de la propiedad. 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, que contribuyen al desarrollo de su actividad en un contexto económico aún con importante nivel de incertidumbre. Hacia adelante, la compañía tiene el desafío de continuar fortaleciendo su actividad en su nicho de mercado por medio de un mayor nivel de operaciones, que repercuta positivamente en su capacidad de generación de resultados.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

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