

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2019 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais referentes ao 3º trimestre do exercício de 2019 (3T19). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%).

COMUNICADO AO MERCADO

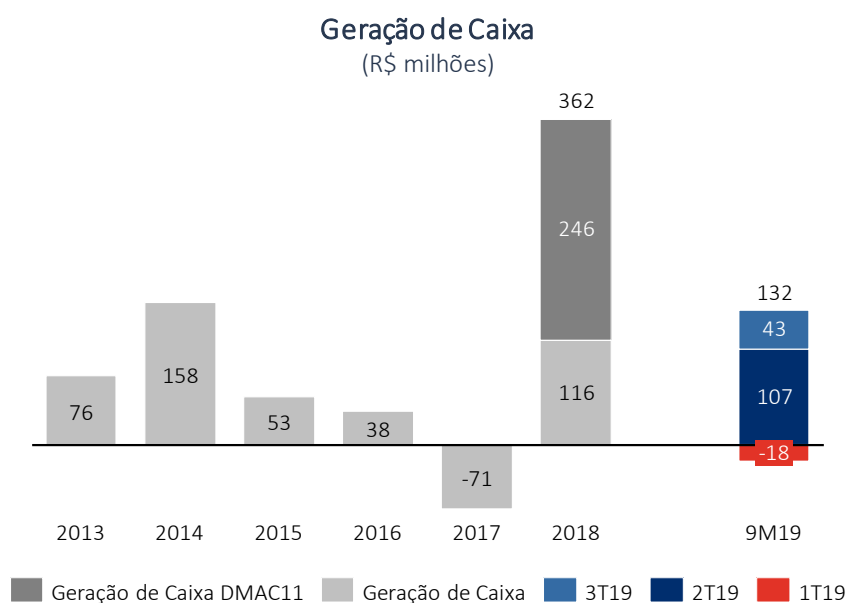
DIRECIONAL ANUNCIA PRÉVIA OPERACIONAL DO 3T19

DESTAQUES

- Geração de caixa¹ de R\$ 43 milhões no 3T19, acumulando R\$ 132 milhões no 9M19.
- Pagamento de dividendos de 0,50 por ação, conforme fato relevante publicado, nesta data, dividend yield de 4%.
- Lançamentos de Incorporação: No acumulado dos últimos 12 meses o VGV Lançado totalizou R\$ 1,9 bilhão. No 9M19 os lançamentos totalizaram **R\$ 1,4 bilhão**. No 3T19 foram lançados 08 empreendimentos, com VGV de R\$ 437 milhões.
- Crescimento de 20% nas Vendas Líquidas em comparação com o 3T18.

GERAÇÃO DE CAIXA¹

A Direcional encerrou o 3T19 somando R\$ 43 milhões em geração de caixa. No acumulado do ano a geração de caixa já ultrapassa R\$ 132 milhões

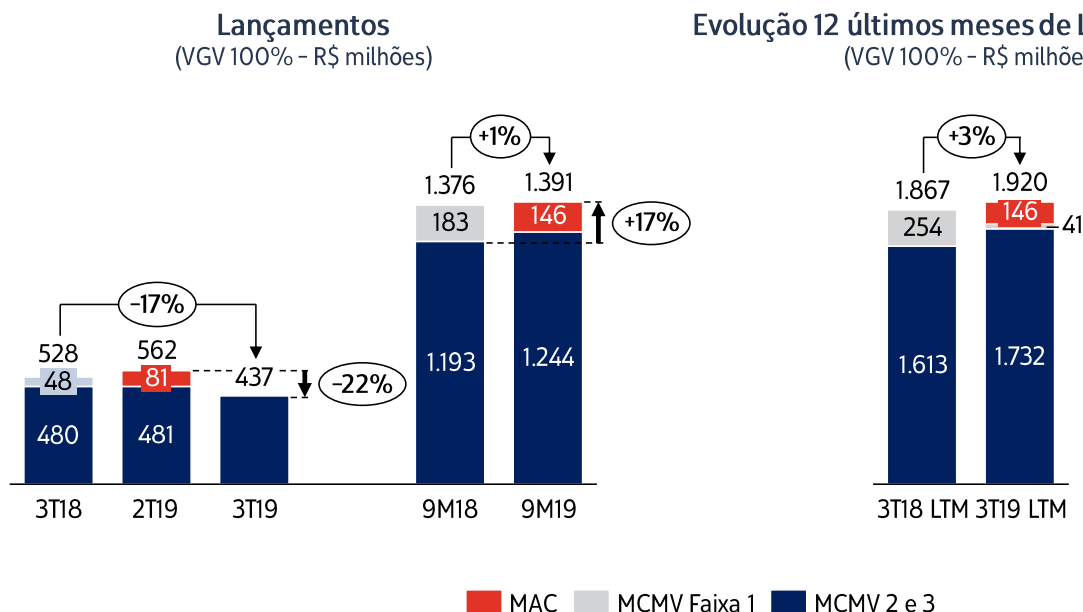


1 - Geração de Caixa: Variação da Dívida Líquida ajustado por pagamento de dividendos. Informações prévias não auditadas.

LANÇAMENTOS

No 2T19 a Direcional lançou 08 empreendimentos, todos elegíveis ao Programa MCMV. O VGV total de lançamentos foi de R\$ 437 milhões (R\$ 398 milhões % Direcional).

No acumulado do ano, os lançamentos de incorporação (desconsiderando os projetos MCMV Faixa 1) atingiram R\$ 1,4 bilhão, crescimento de 17%.



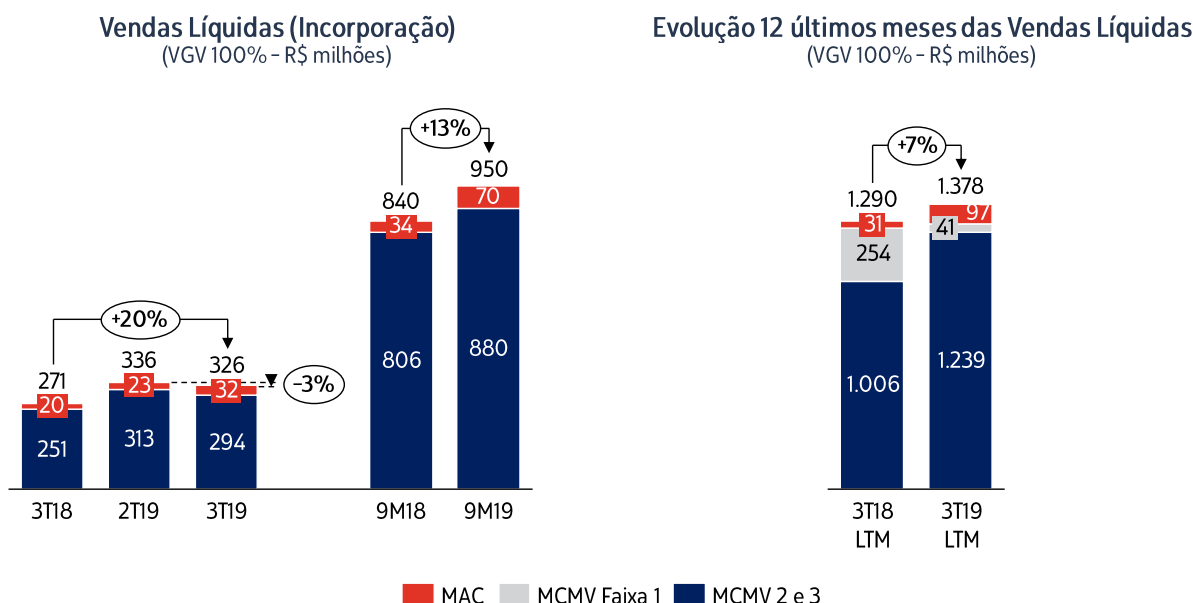
A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 3T19:

Launched (VGV - R\$ mil)	3T19 (a)	2T19 (b)	3T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M19 (c)	9M18 (d)	Δ % (c/d)
VGV Lançado - 100%	436.682	562.020	528.371	-22,3%	-17,4%	1.390.910	1.376.174	1,1%
MCMV Faixa 1	0	0	47.876	n/a	-100,0%	0	182.909	-100,0%
MCMV 2 e 3 ²	436.682	481.342	480.495	-9,3%	-9,1%	1.244.456	1.193.266	4,3%
MAC	0	80.678	0	-100,0%	n/a	146.454	0	n/a
VGV Lançado - % Direcional	397.578	496.662	423.166	-19,9%	-6,0%	1.210.303	1.225.970	-1,3%
MCMV Faixa 1	0	0	47.876	n/a	-100,0%	0	182.909	-100,0%
MCMV 2 e 3	397.578	419.315	375.290	-5,2%	5,9%	1.067.181	1.043.061	2,3%
MAC	0	77.346	0	-100,0%	n/a	143.122	0	n/a
Unidades Lançadas	2.546	3.128	3.275	-18,6%	-22,3%	7.964	8.572	-7,1%
MCMV Faixa 1	0	0	544	n/a	-100,0%	0	1.905	-100,0%
MCMV 2 e 3	2.546	2.900	2.731	-12,2%	-6,8%	7.620	6.667	14,3%
MAC	0	228	0	-100,0%	n/a	344	0	n/a
% Direcional Médio	91,0%	88,4%	80,1%	2,7 p.p.	11,0 p.p.	87,0%	89,1%	-2,1 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No 3T19, as vendas líquidas atingiram R\$ 326 milhões, crescimento de 20% em relação ao mesmo período do ano anterior. O segmento MCMV 2 e 3 atingiu R\$ 294 milhões de vendas líquidas, crescimento de 17% em relação ao 3T18.

O 9M19 acumulou R\$ 950 milhões em vendas, volume 13% maior do que o 9M18.



No 3T19, as vendas brutas totalizaram VGV de R\$ 409 milhões e os distratos ficaram em R\$ 83 milhões, impactados principalmente pela ausência de repasse em parte do trimestre decorrente de uma portaria, instaurada pelo Governo Federal para regulamentação do orçamento de subsídios do Programa Minha Casa Minha Vida, que já foi regularizada normalizando o ritmo de repasse.

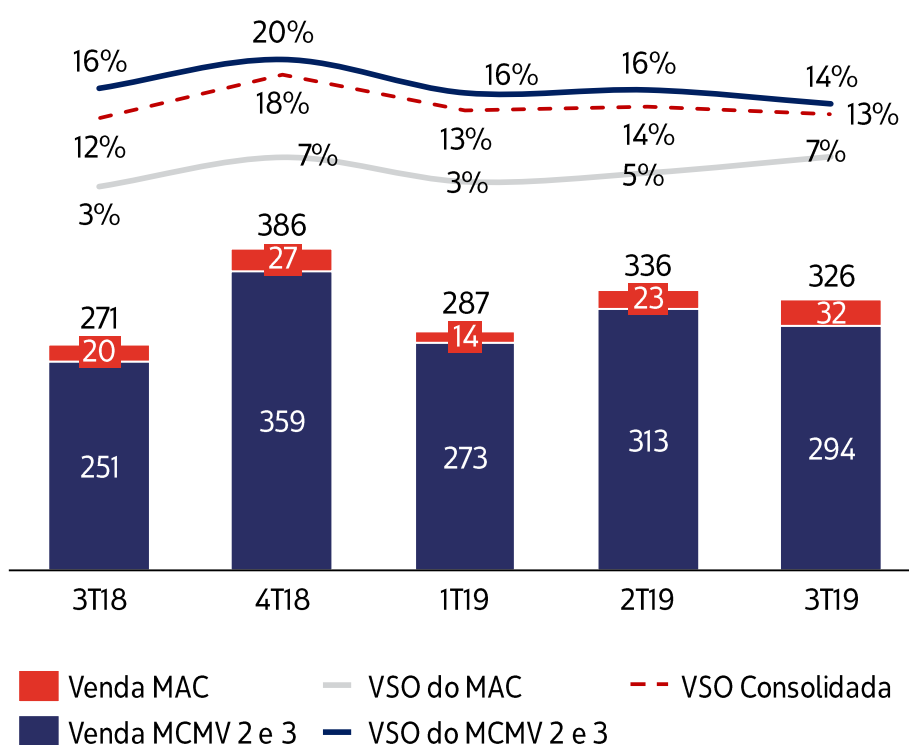
Vendas Líquidas Contratadas	3T19 (a)	2T19 (b)	3T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M19 (c)	9M18 (d)	Δ % (c/d)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	326.166	336.236	319.160	-3,0%	2,2%	949.791	1.022.849	-7,1%
MCMV Faixa 1	0	0	47.876	n/a	-100,0%	0	182.909	-100,0%
MCMV 2 e 3	293.847	313.474	251.293	-6,3%	16,9%	879.863	805.698	9,2%
MAC	32.319	22.763	19.991	42,0%	-61,7%	69.928	34.242	104,2%
VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)	285.593	291.204	298.413	-1,9%	-4,3%	830.588	958.592	-13,4%
MCMV Faixa 1	0	0	47.876	n/a	-100,0%	0	182.909	-100,0%
MCMV 2 e 3	256.741	272.171	234.062	-5,7%	9,7%	773.546	744.577	3,9%
MAC	28.853	19.033	16.475	51,6%	-75,1%	57.042	31.107	83,4%
Unidades Contratadas	1.854	1.923	2.151	-3,6%	-13,8%	5.529	7.143	-22,6%
MCMV Faixa 1	0	0	544	n/a	-100,0%	0	1.905	-100,0%
MCMV 2 e 3	1.791	1.868	1.545	-4,1%	15,9%	5.367	5.097	5,3%
MAC	63	55	62	14,5%	1,6%	162	141	14,9%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV - Ex Faixa 1	12,7%	13,7%	12,2%	-0,9 p.p.	0,5 p.p.	29,8%	29,6%	0,2 p.p.
MCMV 2 e 3	14,1%	16,0%	16,2%	-1,9 p.p.	-2,1 p.p.	32,9%	38,3%	0,0%
MAC ¹	6,8%	4,6%	3,0%	2,3 p.p.	3,8 p.p.	13,5%	4,6%	0,0%

VELOCIDADE DE VENDAS LÍQUIDAS - VSO

A velocidade de vendas líquidas do 3T19, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 13%.

A VSO do segmento MCMV 2 e 3, alcançou 14% e foi impactada principalmente pela ausência de repasse em parte do trimestre decorrente de uma portaria, instaurada pelo Governo Federal para regulamentação do orçamento de subsídios do Programa Minha Casa Minha Vida, que já foi regularizada normalizando o ritmo de repasse.

VSO Vendas Líquidas- Ex Faixa 1
(PSV100% - R\$ milhões)



ESTOQUE

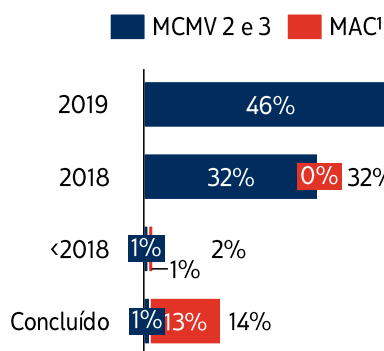
A Direcional encerrou o 3T19 com 11.342 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 2,2 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado aberto por estágio de construção e tipo de produto. Vale destacar que o segmento **MCMV 2 e 3** possui apenas R\$ 28 milhões em VGV de unidades concluídas, representando 1% do total do estoque.

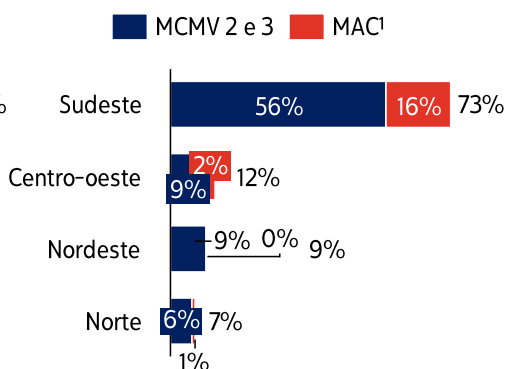
Abertura do Estoque a Valor de Mercado (R\$ milhões)	VGV Total			VGV % Direcional		
	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)
Em andamento	1.767	151	1.918	1.518	129	1.647
% Total	79%	7%	86%	68%	6%	74%
Concluído	28	289	317	25	253	278
% Total	1%	13%	14%	1%	11%	12%
Total	1.794	440	2.235	1.543	382	1.925
% Total	80%	20%	100%	69%	17%	86%
Total Unidades	10.313	1.029	11.342	10.313	1.029	11.342
% Total Unidades	91%	9%	100%	91%	9%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 85% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018 e 2019; (ii) 73% localizado na região sudeste.

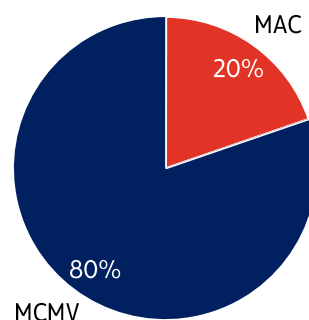
Estoque por ano de Lançamento (%VGV - 100%)



Segmentação Geográfica do Estoque (% VGV - 100%)



Abertura do Estoque (VGV 100% - R\$ milhões)



1 – MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercia

BANCO DE TERRENOS

No 2T19, foram adquiridos nove terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3**, com potencial de construção de 4.603 unidades e VGV de R\$ 780 milhões (R\$ 780 milhões % Direcional).

Estes terrenos estão localizados nos estados de São Paulo, Ceará, Minas Gerais, Amazonas, Goiás e Pernambuco. O custo médio de aquisição foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado de 2019, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 3,1 bilhões.

Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CONTATOS

Equipe de RI (31) 3431-5509

www.direcional.com.br/ri

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (*Land bank*) – terrenos mantidos em estoque com a estimativa de geração de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1,5, 2 e 3”. Até 3T15, os empreendimentos deste segmento foram denominados “Popular”.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,0 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Vendas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque.

VGV – Valor Geral de Vendas – Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado – Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.