

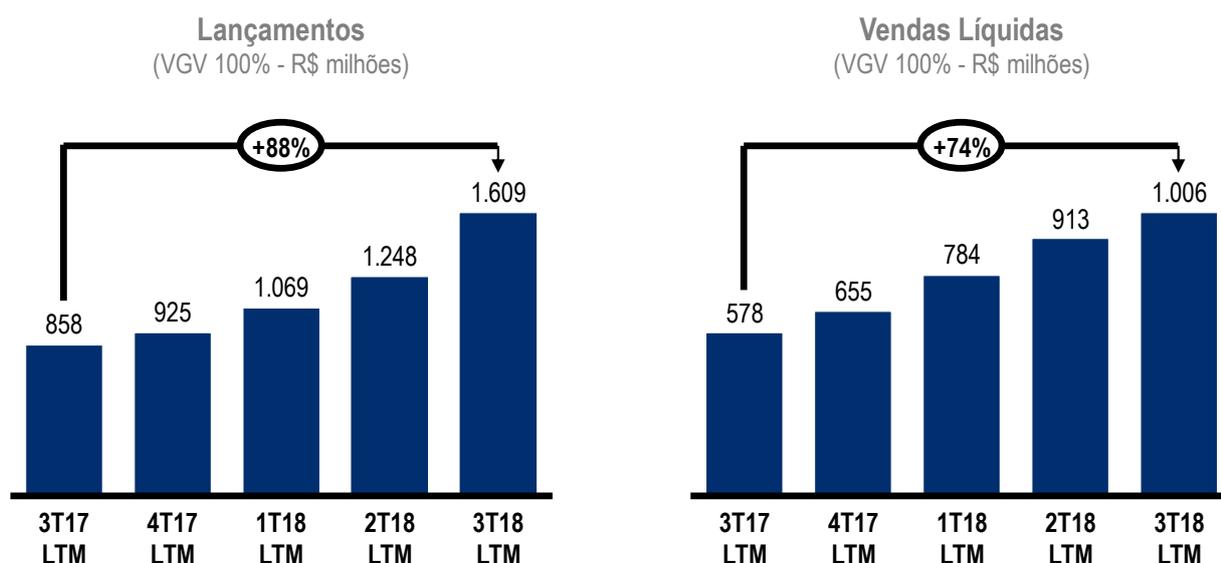
Belo Horizonte, 09 de outubro de 2018 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais referentes ao 3º trimestre do exercício de 2018 (3T18). 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 ALCANÇOU R\$ 1,4 BILHÃO EM LANÇAMENTOS NO 9M18, CRESCIMENTO DE 122% EM RELAÇÃO AO 9M17. NO MESMO PERÍODO, OS LANÇAMENTOS DO MCMV 2 E 3 ATINGIRAM R\$ 1,2 BILHÃO, CRESCIMENTO DE 135%.

DESTAQUES - EVOLUÇÃO OPERACIONAL DO SEGMENTO MCMV 2 E 3

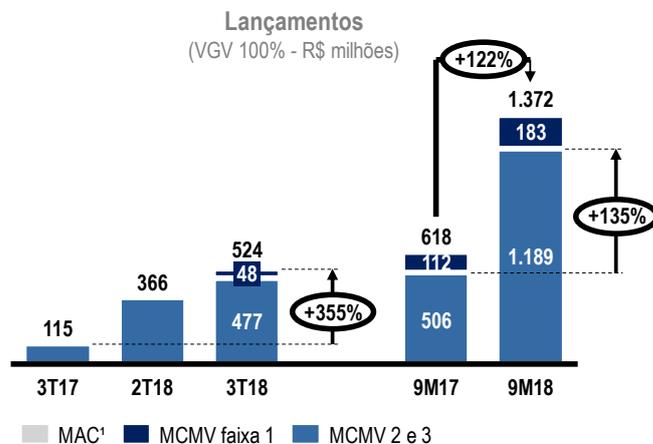
Os gráficos abaixo apresentam a evolução operacional da companhia no segmento MCMV 2 e 3. Importante destacar que, nos últimos 12 meses, os lançamentos ultrapassaram a cifra de R\$ 1,6 bilhão e as vendas líquidas R\$ 1,0 bilhão, crescimento de 88% e 74% em relação ao mesmo período base 3T17.



LANÇAMENTOS

No 3T18, a Direcional lançou 9 empreendimentos/etapas, todos no âmbito do Programa MCMV, sendo um deste no MCMV Faixa 1. O VGV total de lançamento foi de R\$ 524 milhões (R\$ 419 % Direcional) e 3.275 unidades, crescimento de 355% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No 9M18, os lançamentos atingiram R\$ 1,4 bilhão, crescimento de 122% em relação a 9M17. Destaque para o segmento MCMV 2 e 3, com crescimento de 135% em relação ao mesmo período do ano anterior.



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 3T18 e acumulado do 9M18:

| Lançamentos (VGV - R\$ mil) | 3T18 (a) | 2T18 (b) | 3T17 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) | 9M18 (c) | 9M17 (d) | Δ % (c/d) |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|------------------|----------------|---------------|
| VGV Lançado - 100% | 524.463 | 366.245 | 115.290 | 43,2% | 354,9% | 1.372.266 | 618.020 | 122,0% |
| MCMV Faixa 1 | 47.876 | 0 | 0 | n/a | n/a | 182.909 | 112.477 | 62,6% |
| MCMV 2 e 3 ¹ | 476.587 | 366.245 | 115.290 | 30,1% | 313,4% | 1.189.358 | 505.543 | 135,3% |
| MAC ² | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a | 0 | 0 | n/a |
| VGV Lançado - % Direcional | 419.258 | 366.245 | 115.290 | 14,5% | 263,7% | 1.222.062 | 529.118 | 131,0% |
| MCMV Faixa 1 | 47.876 | 0 | 0 | n/a | n/a | 182.909 | 112.477 | 62,6% |
| MCMV 2 e 3 | 371.382 | 366.245 | 115.290 | 1,4% | 222,1% | 1.039.153 | 416.641 | 149,4% |
| MAC | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a | 0 | 0 | n/a |
| Unidades Lançadas | 3.275 | 2.104 | 740 | 55,7% | 342,6% | 8.572 | 4.524 | 89,5% |
| MCMV Faixa 1 | 544 | 0 | 0 | n/a | n/a | 1.905 | 1.300 | 46,5% |
| MCMV 2 e 3 | 2.731 | 2.104 | 740 | 29,8% | 269,1% | 6.667 | 3.224 | 106,8% |
| MAC | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a | 0 | 0 | n/a |
| % Direcional Médio | 79,9% | 100,0% | 100,0% | -20,1 p.p. | -0,2 p.p. | 89,1% | 85,6% | 3,4 p.p. |
| Preço Médio (R\$/unidade) | 160.141 | 174.071 | 155.797 | -8,0% | 2,8% | 160.087 | 136.609 | 17,2% |
| MCMV Faixa 1 | 88.007 | n/a | n/a | n/a | n/a | 96.015 | 86.521 | 11,0% |
| MCMV 2 e 3 | 174.510 | 174.071 | 155.797 | 0,3% | 12,0% | 178.395 | 156.806 | 13,8% |
| MAC | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |

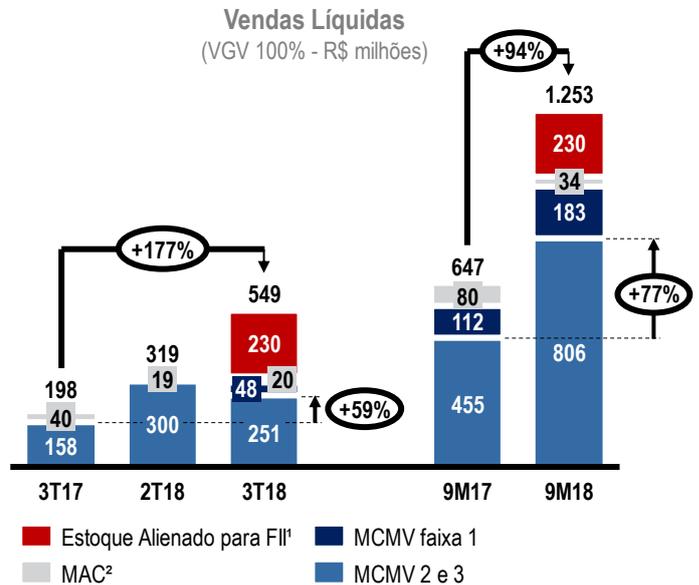
1. MCMV 2 e 3: Compreende os empreendimentos enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida faixas 2 e 3.
2. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial

VENDAS CONTRATADAS

No acumulado do 9M18, as vendas líquidas atingiram R\$ 1,25 bilhão, crescimento de 94% em relação ao 9M17. O segmento MCMV 2 e 3 atingiu VGV de R\$ 806 milhões, crescimento de 77% em relação ao 9M17.

As vendas líquidas do 3T18 totalizaram VGV de R\$ 549 milhões. Vale destacar que, deste total, R\$ 230 milhões referem-se à venda em bloco de empreendimentos realizada no mês de setembro para o FII BMAC11, conforme publicada em fato relevante em 03/09/2018. Desta forma, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, as vendas líquidas registraram crescimento de 177%.

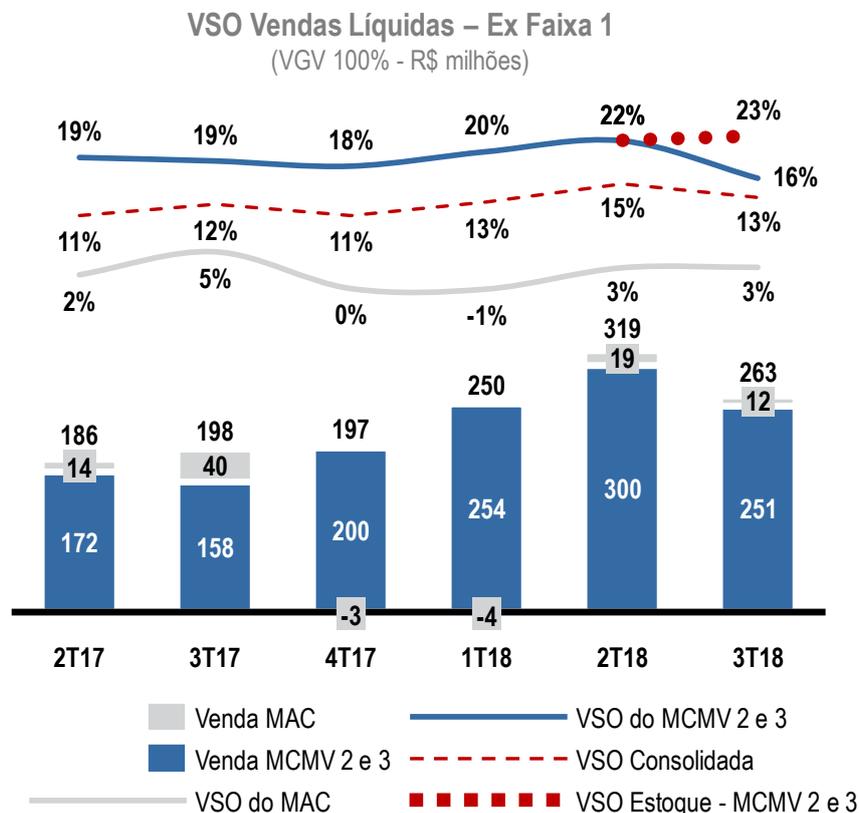
Importante ressaltar que todos os lançamentos ocorreram no mês de setembro, com concentração na última quinzena do mês, restando prazo reduzido para comercialização destas unidades. As vendas líquidas de lançamento foram de apenas R\$ 8 milhões.



1. Valor de mercado do estoque na data de liquidação.
2. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial. As vendas dos empreendimentos que foram alienados para o fundo estão contabilizadas apenas nos dois primeiros meses do trimestre.

VELOCIDADE DE VENDAS LÍQUIDAS - VSO

A velocidade de vendas líquidas do 3T18, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 13%. No segmento **MCMV 2 e 3**, a VSO ficou em 16%, **impactado principalmente pela VSO de lançamento que foi de apenas 2%**, considerando a concentração de lançamentos na última quinzena de setembro. Já a VSO de estoque se manteve em 23%.



ESTOQUE

A Direcional encerrou o 3T18 com 8.272 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 1,7 bilhão.

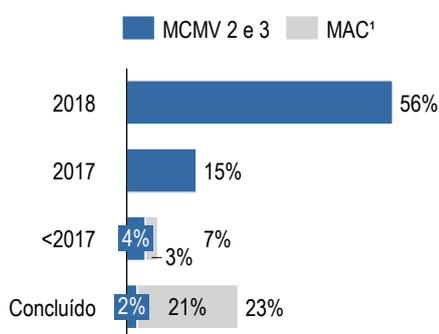
Destaca-se o aumento da participação do segmento **MCMV 2 e 3** no estoque (77% vs. 48% em relação ao 3T17), em linha com a evolução operacional da Direcional de concentrar suas atividades no segmento.

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\$ 37 milhões em VGV de unidades concluídas, representando 2% do total do estoque.

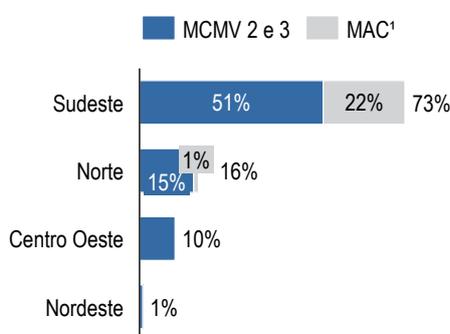
| Abertura do Estoque a Valor de Mercado (% Total - R\$ milhões) | MCMV 2 e 3 | MAC ¹ | Consolidado (% Total) | Consolidado (% Direcional) |
|---|--------------|------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Em andamento | 1.257 | 44 | 1.301 | 1.266 |
| % Total | 74% | 3% | 77% | 79% |
| Concluído | 37 | 358 | 395 | 330 |
| % Total | 2% | 21% | 23% | 21% |
| Total | 1.294 | 402 | 1.696 | 1.596 |
| % Total | 76% | 24% | 100% | 100% |
| Total Unidades | 7.374 | 898 | 8.272 | 8.272 |
| % Total Unidades | 89% | 11% | 100% | 100% |

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) **56% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018**; (ii) **73% localizado na região sudeste**; e (iii) **redução de 29 p.p. na participação do estoque do segmento MAC em relação ao 3T17**.

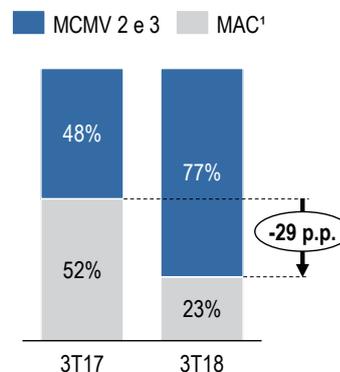
Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Segmentação Geográfica do Estoque
(% VGV - 100%)



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



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

ENTREGAS

A Direcional entregou 2 empreendimentos/etapas durante o 3T18, totalizando 346 unidades e VGV de R\$ 88 milhões (R\$ 69 milhões % Direcional). O segmento MAC respondeu por R\$ 49,7 milhões, já o MCMV 2 e 3 por R\$ 38,4 milhões.

BANCO DE TERRENOS

No 3T18, foram adquiridos nove terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3**, com potencial de construção de 18.560 unidades e VGV de R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,5 bilhões % Direcional).

Estes terrenos estão localizados nos estados de Rio de Janeiro, Ceará e São Paulo. O custo médio de aquisição foi equivalente a 14,5% do VGV potencial, sendo que 93,4% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

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

ri@direcional.com.br

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.