PRÉVIA OPERACIONAL
2T20

Belo Horizonte, 28 de julho de 2020 - 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 2º trimestre do exercício de 2020 (2T20). 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

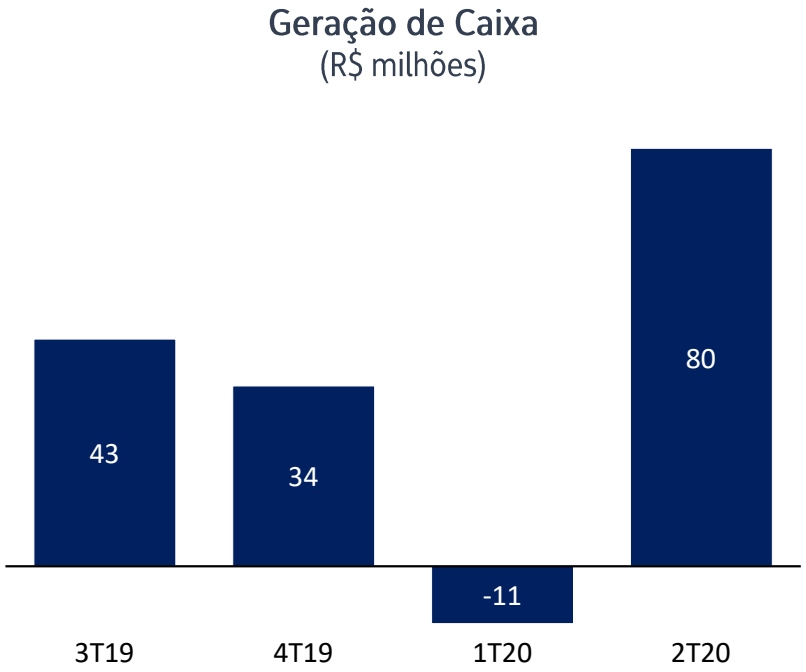
DIRECIONAL ANUNCIA PRÉVIA OPERACIONAL DO 2T20

DESTAQUES

- **Geração de Caixa** de **R$ 80 milhões** no 2T20[1], representando 6% do Patrimônio Líquido da Direcional.
- **Melhor Trimestre de Vendas Líquidas** da história da companhia: **R$ 401 milhões**.
- **VSO** no Segmento MCMV 2 e 3 atingiu **17%** no 2T20.

GERAÇÃO DE CAIXA[1]

A Direcional encerrou o 2T20 somando R$ 80 milhões em Geração de Caixa, representando 6% do Patrimônio Líquido da Direcional. No acumulado do ano, a Geração de Caixa totalizou R$ 69 milhões.



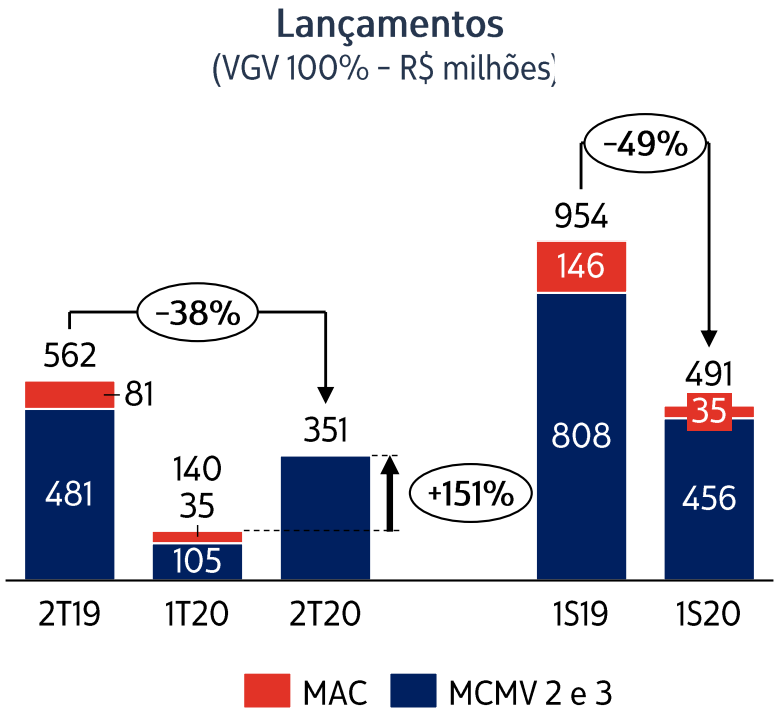
1 – Geração de Caixa (*Cash Burn*) variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações. Informações prévias não auditadas.

PRÉVIA OPERACIONAL
2T20

LANÇAMENTOS

No 2T20, a Direcional lançou 06 empreendimentos/etapas que totalizaram VGV de R$ 351 milhões (R$ 296 milhões % Direcional), representando crescimento de 151% em relação ao período anterior.

No 1S20, os Lançamentos atingiram R$ 491 milhões, declínio de 49% em relação ao mesmo período do ano de 2019.



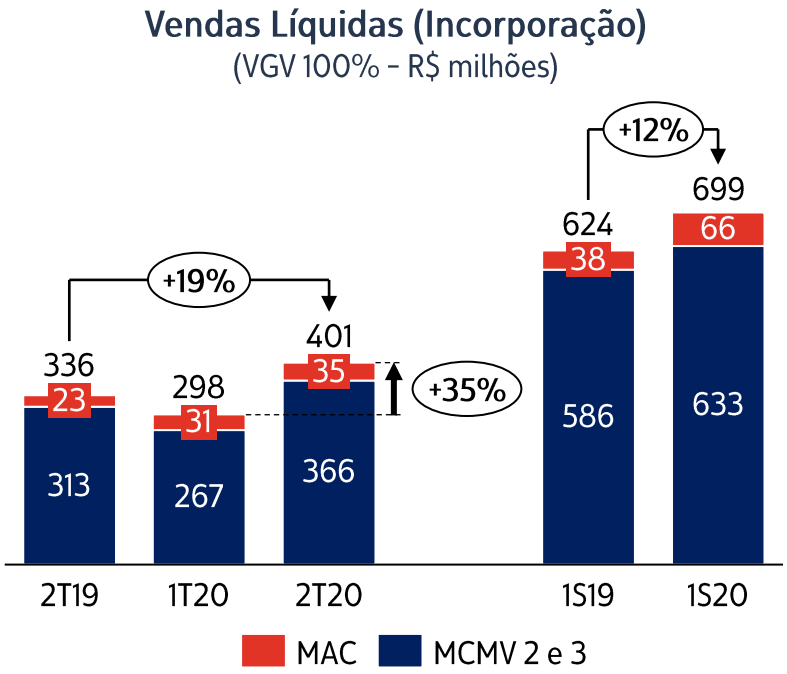
A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os lançamentos do 2T20 e 1S20:

Lançamentos (VGV - R$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
VGV Lançado - 100%	**351.171**	**139.892**	**562.020**	**151,0%**	**-37,5%**	**491.063**	**954.228**	**-48,5%**
MCMV 2 e 3[2]	351.171	104.942	481.342	234,6%	-27,0%	456.113	807.774	-43,5%
MAC	0	34.950	80.678	-100,0%	-100,0%	34.950	146.454	-76,1%
VGV Lançado - % Direcional	**295.794**	**122.417**	**496.662**	**141,6%**	**-40,4%**	**418.211**	**812.725**	**-48,5%**
MCMV 2 e 3	295.794	104.942	419.315	181,9%	-29,5%	400.736	669.603	-40,2%
MAC	0	17.475	77.346	-100,0%	-100,0%	17.475	143.122	-87,8%
Unidades Lançadas	**2.132**	**852**	**3.128**	**150,2%**	**-31,8%**	**2.984**	**5.418**	**-44,9%**
MCMV 2 e 3	2.132	764	2.900	179,1%	-26,5%	2.896	5.074	-42,9%
MAC	0	88	228	-100,0%	-100,0%	88	344	-74,4%
% Direcional Médio	*84,2%*	*87,5%*	*88,4%*	-3,3 p.p.	-4,1 p.p.	*85,2%*	*85,2%*	0,0 p.p.
Preço Médio (R$/unidade)	164.714	164.193	179.674	0,3%	-8,3%	164.565	176.122	-6,6%
MCMV 2 e 3	164.714	137.359	165.980	19,9%	-0,8%	157.498	159.199	-1,1%
MAC	n/a	397.164	353.853	n/a	n/a	397.164	425.739	-6,7%

VENDAS CONTRATADAS

No 2T20, as vendas líquidas atingiram o **marco** de R$ 401 milhões, crescimento de 35% em relação ao trimestre anterior e de 19% em relação ao 2T19. É importante ressaltar que o **2T20 foi o melhor trimestre de vendas líquidas da história da Direcional.**

O primeiro semestre de 2020 acumulou R$ 699 milhões em vendas líquidas, volume 12% maior do que o mesmo período de 2019.

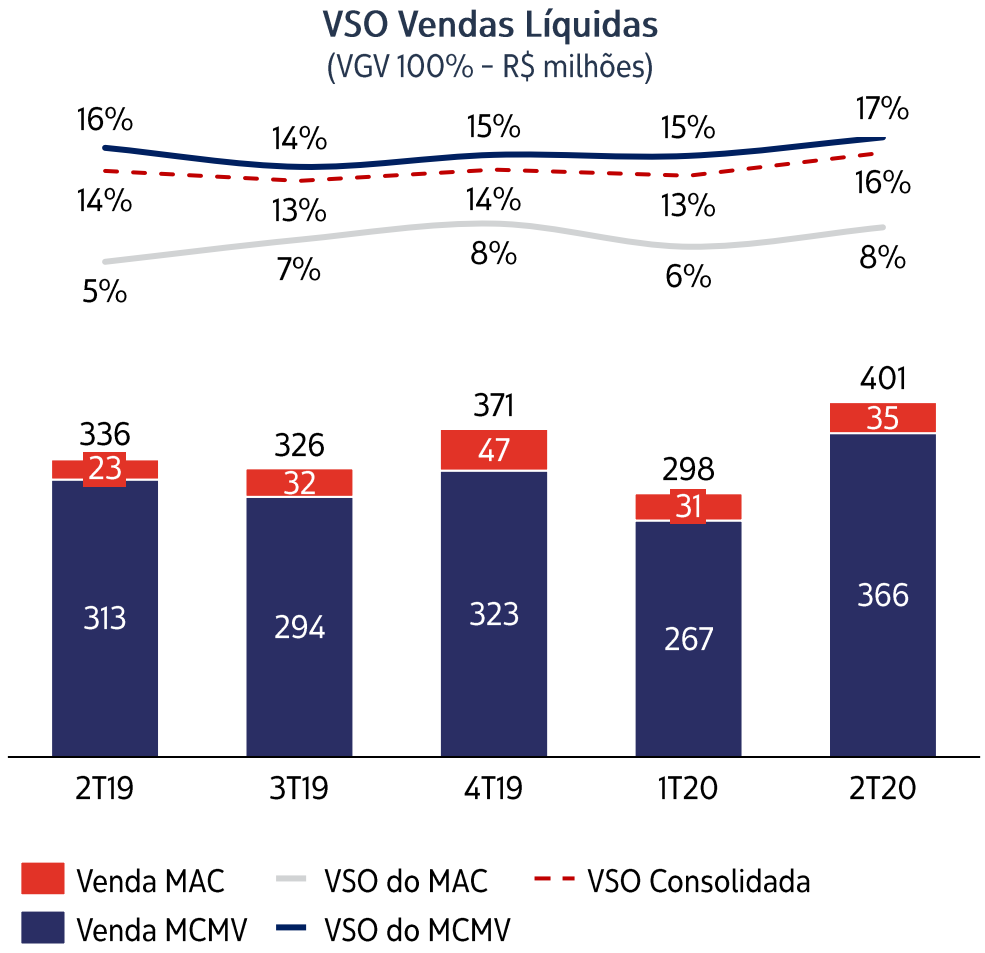


A tabela abaixo consolida as informações para o 2T20 e 1S20:

Vendas Líquidas Contratadas	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
VGV Líquido Contratado 100% (R$ mil)	**401.096**	**298.049**	**336.236**	**34,6%**	**19,3%**	**699.145**	**623.625**	**12,1%**
MCMV 2 e 3	365.734	267.230	313.474	36,9%	16,7%	632.964	586.016	8,0%
MAC	35.362	30.820	22.763	14,7%	-55,3%	66.181	37.609	76,0%
VGV Líquido Contratado % Direcional (R$ mil)	**344.066**	**248.005**	**291.204**	**38,7%**	**18,2%**	**592.071**	**544.994**	**8,6%**
MCMV 2 e 3	317.764	224.053	272.171	41,8%	16,8%	541.817	516.805	4,8%
MAC	26.302	23.952	19.033	9,8%	-38,2%	50.254	28.189	78,3%
Unidades Contratadas	**2.207**	**1.648**	**1.923**	**33,9%**	**14,8%**	**3.855**	**3.675**	**4,9%**
MCMV 2 e 3	2.122	1.578	1.868	34,5%	13,6%	3.700	3.576	3,5%
MAC	85	70	55	21,4%	54,5%	155	99	56,6%
Preço Médio (R$/unidade)	**181.738**	**180.855**	**174.850**	**0,5%**	**3,9%**	**181.361**	**169.694**	**6,9%**
MCMV 2 e 3	172.354	169.347	167.812	1,8%	2,7%	171.071	163.875	4,4%
MAC	416.022	440.280	413.871	-5,5%	0,5%	n/a	n/a	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	***16%***	***13%***	***14%***	**2 p.p.**	**2 p.p.**	***31%***	***23%***	**8 p.p.**
MCMV 2 e 3	*17%*	*15%*	*16%*	2 p.p.	1 p.p.	*34%*	*26%*	*0%*
MAC[1]	*8%*	*6%*	*5%*	2 p.p.	3 p.p.	*16%*	*7%*	*0%*

VELOCIDADE DE VENDAS LÍQUIDAS - VSO

A velocidade de vendas líquidas do 2T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 16% no consolidado. Já a VSO do segmento MCMV 2 e 3, alcançou 17%.



ESTOQUE

A Direcional encerrou o 2T20 com 11.649 unidades em estoque, totalizando VGV de R$ 2,2 bilhões.

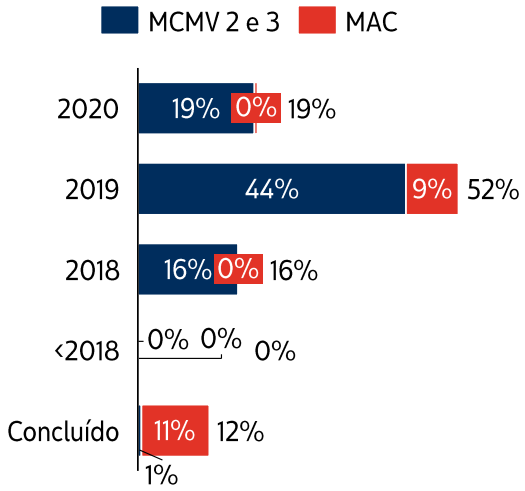
A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado aberto por estágio de construção e tipo de produto. Vale destacar, que o segmento ***MCMV*** possui apenas R$ 13 milhões em VGV de unidades concluídas, 1% do total do estoque.

	VGV Total			VGV % Direcional		
Abertura do Estoque a Valor de Mercado (R$ milhões)	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)
Em andamento	1.770	205	1.975	1.558	183	1.740
% Total	*79%*	*9%*	*88%*	*70%*	*8%*	*78%*
Concluído	13	247	260	12	215	228
% Total	*1%*	*11%*	*12%*	*1%*	*10%*	*10%*
Total	**1.783**	**452**	**2.235**	**1.570**	**398**	**1.968**
% Total	*80%*	*20%*	*100%*	*70%*	*18%*	*88%*
Total Unidades	**10.638**	**1.011**	**11.649**	**10.638**	**1.011**	**11.649**
% Total Unidades	*91%*	*9%*	*100%*	*91%*	*9%*	*100%*

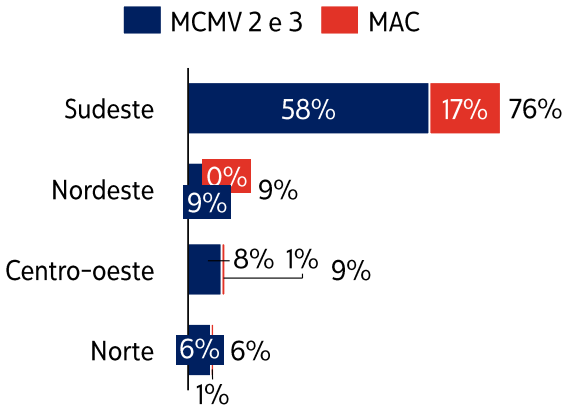
	VGV Total			VGV % Direcional		
Abertura do Estoque a Valor de Mercado (R$ milhões)	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)	MCMV 2 e 3	MAC	Consolidado (% Total)
Em andamento	1.770	205	1.975	1.558	183	1.740
% Total	*79%*	*9%*	*88%*	*70%*	*8%*	*78%*
Concluído	13	247	260	12	215	228
% Total	*1%*	*11%*	*12%*	*1%*	*10%*	*10%*
Total	**1.783**	**452**	**2.235**	**1.570**	**398**	**1.968**
% Total	*80%*	*20%*	*100%*	*70%*	*18%*	*88%*
Total Unidades	**10.638**	**1.011**	**11.649**	**10.638**	**1.011**	**11.649**
% 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) 88% do VGV em estoque em projetos lançados em 2018, 2019 e 2020; (ii) 76% localizado na região sudeste e (iii) 81% no segmento MCMV.**

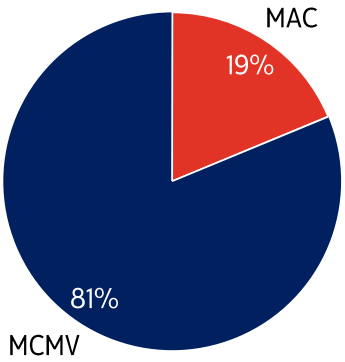
Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



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 Comercial

BANCO DE TERRENOS

No 2T20, foram adquiridos onze terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3 e MAC,** com potencial de construção de 2 mil unidades e VGV de R$ 416 milhões.

O custo médio de aquisição foi equivalente a 12% do VGV potencial, sendo que 63% do pagamento se dará via permuta, sem impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado dos seis primeiros meses de 2020, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R$ 1,6 bilhão, com custo médio de 14% sobre o VGV, sendo 79% destes com pagamento via permuta.

A Direcional encerrou o 2T20 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 136.729 unidades e VGV de R$ 23 bilhões (R$ 21 bilhões % Direcional).

Os terrenos destinados ao segmento MCMV 2 e 3, totalizaram VGV potencial de R$ 18 bilhões (R$ 17 bilhões % Direcional), e 122.568 unidades. Os terrenos voltados para o segmento MAC, somaram R$ 4 bilhões em VGV potencial.

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.