



RELEASE DE RESULTADOS

DIRECCIONAL

Belo Horizonte, 14 de maio 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 e financeiros referentes ao 1º trimestre do exercício de 2018 (1T18). 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%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIRECIONAL ANUNCIA RECORDE HISTÓRICO DE VENDAS NO MCMV 2 E 3.

1T18 - DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- ↻ **Lançamentos:** VGV de R\$ 482 milhões (R\$ 437 milhões % Direcional), crescimento de 137% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- ↻ **Lançamentos no MCMV 2 e 3:** VGV de R\$ 347 milhões (R\$ 302 milhões % Direcional), crescimento de 70% em relação ao 1T17, melhor primeiro trimestre da história da Companhia. Atingindo R\$ 1.069 milhões nos últimos 12 meses.
- ↻ **Vendas Líquidas:** VGV de R\$ 385 milhões (R\$ 365 milhões % Direcional), aumento de 155% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.
- ↻ **Recorde de vendas líquidas no MCMV 2 e 3:** VGV de R\$ 254 milhões (R\$ 232 milhões % Direcional), crescimento de 104% em relação ao 1T17.
- ↻ **Recorde de entregas:** 10 empreendimentos/etapas, totalizando VGV de R\$ 965 milhões e 10.168 unidades. As entregas do segmento MAC totalizaram VGV de R\$ 364 milhões, recorde de entregas neste segmento.
- ↻ **Receita bruta do segmento MCMV 2 e 3** atingiu participação de 71%, ante 47% no acumulado do 2017;
- ↻ **Os projetos MCMV 2 e 3** apresentaram margem bruta ajustada² de 35%;
- ↻ **Margem bruta ajustada consolidada** de 30,3%, ante 11,7% no acumulado de 2017;
- ↻ **Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido** de 26,4%;

1 - MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5, 2 e 3;
2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3	TELECONFERÊNCIA	CONTATOS
Cotação 11/05/2018: R\$ 6,27	<i>(em português com tradução simultânea para o inglês)</i>	Carlos Wollenweber – CFO DRI
Número de Ações (Ex-Tesouraria): 146.547.489	Data: 15/05/2018 – terça-feira	Equipe de RI (31) 3431-5509 (31) 3431-5511
Valor de Mercado: R\$ 918 milhões / US\$ 255 milhões	Português 16:00 – Horário de Brasília	www.direcional.com.br
FreeFloat: 52%	Inglês 15:00 – Horário de Nova Iorque	ri@direcional.com.br www.direcional.com.br/ri
Volume médio diário 1T18: 618 mil ações R\$ 3.785 mil 1.952 negócios	Telefones para conexão: Brasil: (+55 11) 3127 4971	Rua dos Otoni, 177 – 10º andar Belo Horizonte – MG CEP: 30.150-270
	Outros países: (+1) 516 300 1066	
	SENHA: Direcional	

ÍNDICE

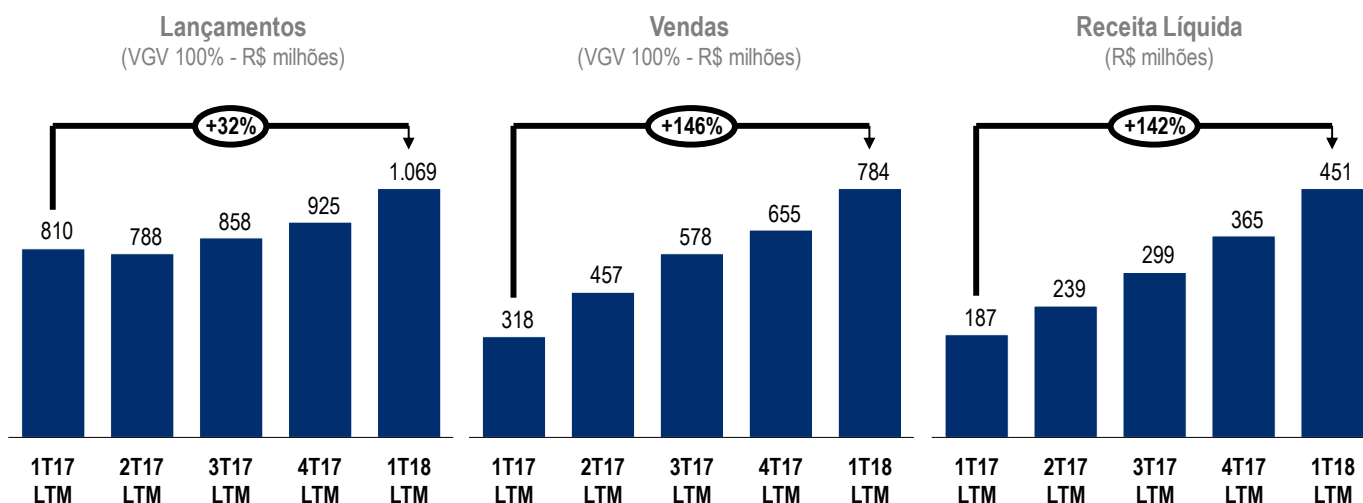
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
PRINCIPAIS INDICADORES	9
LANÇAMENTOS.....	10
VENDAS CONTRATADAS	12
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	13
Distratos.....	14
ESTOQUE.....	15
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	17
REPASSES.....	18
BANCO DE TERRENOS	19
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	20
Receita Operacional Bruta.....	20
Deduções de Receita	21
Receita Operacional Líquida	21
Lucro Bruto.....	22
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	22
Despesas Comerciais	23
Ebitda	23
Resultado Líquido	23
Resultado a Apropriar.....	24
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	25
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	25
Contas a Receber	25
Endividamento.....	26
Geração de Caixa (<i>cash burn</i>) ¹	27
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	28
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	29
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA.....	29
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO.....	30
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO.....	31
GLOSSÁRIO	32

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Direcional Engenharia apresenta os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2018, destacando o novo recorde de vendas no segmento MCMV 2 e 3, o que reforça a assertividade da estratégia adotada pela Companhia no direcionamento dos esforços para este segmento.

Desde o ano de 2014, quando retomamos os lançamentos no segmento MCMV 2 e 3, incrementamos nosso banco de terrenos em mais de R\$ 8 bilhões em potencial de vendas. Nesse período, acumulamos mais de R\$ 2,3 bilhões em lançamentos, dos quais, R\$ 766 milhões (ou 35% do total) ocorreram nos últimos 6 meses, o que demonstra crescimento acelerado.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução operacional da companhia no segmento MCMV 2 e 3. Importante destacar que, nos últimos 12 meses, atingimos a cifra de R\$ 1,1 bilhão em volume de lançamentos.



Acompanhando o crescimento dos lançamentos no MCMV 2 e 3, no 1T18, as vendas líquidas desse segmento atingiram novo recorde de R\$ 254 milhões, com VSO líquida de 20%, incremento de 2,4 pontos percentuais quanto comparado com a média trimestral apresentada no ano de 2017.

Analisando os impactos deste desempenho no resultado financeiro, considerando o cronograma de início das obras e o ciclo construtivo dos projetos, houve novo recorde de receitas apropriadas nas Faixas 2 e 3 do PMCMV no trimestre, com aumento de sua participação em nosso resultado consolidado. Consequentemente, percebe-se um impacto positivo nas margens consolidadas da Companhia, devido à margem bruta deste segmento ser superior à dos demais. Acreditamos que este desempenho operacional continuará impactando de forma positiva e com maior relevância os resultados financeiros dos próximos trimestres na medida em que executamos as obras.

Nossa estratégia de atuação no MCMV 2 e 3 está sustentada em três pilares: (i) adoção do mesmo modelo construtivo industrializado e de baixo custo utilizado no MCMV Faixa 1, (ii) repasse dos clientes simultaneamente às vendas (Modelo

Associativo), o que reduz significativamente a probabilidade de distratos e o volume de capital próprio empregado nos empreendimentos e (iii) *funding* derivado do FGTS, que atualmente dispõe de recursos para financiar a habitação popular.

Ainda sobre os resultados operacionais, os lançamentos do 1T18 totalizaram R\$ 482 milhões (R\$ 437 milhões %Direcional), sendo R\$ 135 milhões no segmento MCMV Faixa 1 e R\$ 347 milhões no MCMV Faixa 2 e 3, representando o melhor primeiro trimestre da história da Companhia para este segmento.

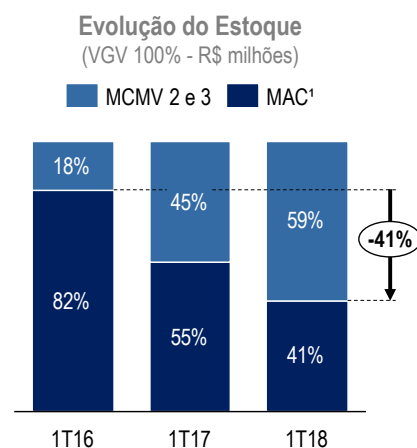
Já as vendas líquidas totalizaram R\$ 385 milhões (R\$ 365 milhões % Direcional), dos quais R\$ 254 milhões foram no MCMV 2 e 3. As vendas líquidas do segmento MAC ficaram negativas em R\$ 4 milhões, essencialmente em razão do elevado volume de distratos que, por sua vez, foi causado, principalmente, pelo grande volume de entregas no trimestre.

Importante mencionar que restaram apenas 3 projetos MAC em andamento, com VGV em estoque de R\$ 89 milhões. Assim esperamos gradativa melhora nas vendas líquidas em função da (i) conclusão do último ciclo de entregas no segmento MAC, com conseqüente aumento de vendas de unidades concluídas, que ocorrem simultaneamente a aprovação do cliente pelo banco financiador e respectivo repasse, (ii) aumento da demanda por produtos MAC, baseado fundamentalmente no ciclo de recuperação macroeconômica, com destaque para a redução dos juros básicos, aumento do saldo de poupança e índices de confiança.

Apesar dos sinais de recuperação comentados acima, interrompemos os lançamentos no segmento MAC, desde o ano de 2016, concentrando nossos esforços na comercialização de unidades em estoque, principalmente de unidades concluídas.

Outro ponto relevante a se destacar no 1T18 foi a melhoria do mix de estoque entre os segmentos, com redução do estoque MAC e aumento substancial do MCMV 2 e 3, que passou a representar 59% do total (ante 18% no 1T16), sendo este um estoque mais novo e com maior liquidez. Acreditamos ser necessária a manutenção de certo volume de estoque para garantir maior constância de vendas, principalmente no segmento MCMV 2 e 3, em que, geralmente, o processo de vendas se inicia com a aprovação do crédito do cliente junto ao banco financiador para, posteriormente, ocorrer a escolha da unidade a depender das condições de financiamento do cliente. Dessa forma, a maior oferta de unidades disponíveis aumenta a chance de aquisição por um cliente já aprovado.

Como resultado desta evolução operacional, houve melhora relevante em praticamente todos os indicadores de nosso resultado financeiro no 1T18, com destaque para (i) crescimento de 14% no volume de receita bruta e (ii) aumento de margem bruta ajustada, que atingiu 30,3%, ante 11,7% no acumulado do exercício de 2017, impactado, principalmente, pelo resultado do MCMV 2 e 3, cuja receita bruta atingiu recorde de R\$ 150 milhões, crescimento de 143% em relação ao 1T17 e 17% em relação ao 4T17.



No segmento MAC, o desempenho de vendas líquidas apresentou queda em relação aos períodos anteriores, ficando negativas no 1T18. Vale lembrar que os projetos desse segmento encontram-se em sua maioria concluídos ou em estágios avançados de construção, dessa forma, a apropriação de receita decorrente de execução de obra reduz, aumentando a correlação da receita com o volume de vendas. Como resultado, a receita bruta foi de apenas R\$ 26 milhões, redução de 56% e 6% em relação ao 1T17 e 4T17, respectivamente.

Logo, a receita bruta de venda de imóveis (MCMV 2 e 3 e MAC) totalizou R\$ 176 milhões no 1T18, aumento de 46% em relação ao 1T17 e 13% em relação ao 4T17.

A receita bruta de prestação de serviços ficou em R\$ 35 milhões no 1T18, sendo composta por receitas (i) de empreendimentos MCMV Faixa 1, (ii) com corretagem e (iii) de administração de obra. Isto significa um aumento de 20%, em relação ao trimestre anterior, e redução de 62%, em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo, principalmente, o menor volume de unidades em construção, resultado do grande volume de entregas e pelo fato da maior parte das obras que ainda estão em andamento terem atingido a fase final de construção, em que a apropriação de receita naturalmente desacelera.

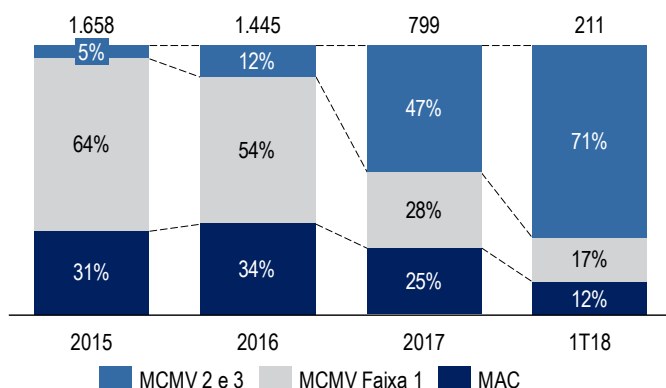
Com isso, a receita operacional bruta total alcançou R\$ 211 milhões no 1T18, crescimento de 14% quando comparado ao trimestre anterior. Já a receita líquida atingiu o montante de R\$ 192 milhões, aumento de 13% em relação ao 4T17.

A evolução dos resultados operacionais, sobretudo do segmento MCMV 2 e 3, impactou positivamente no lucro bruto ajustado², que atingiu R\$ 58 milhões no 1T18, melhor resultado desde o 2T16, correspondendo a margem bruta ajustada de 30,3%, ante 16,2% no 1T17.

Este resultado foi possível principalmente pelo crescimento da participação do segmento MCMV 2 e 3, que atingiu 71% do volume de apropriação de receita no 1T18, com margem bruta ajustada² de 35%, substancialmente superior aos demais segmentos. No segmento MAC, a margem bruta continuou sendo impactada negativamente por distratos e descontos, sobretudo, pelo fato de as vendas canceladas possuírem margens superiores às vendas correntes.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da participação de receita de cada um dos segmentos.

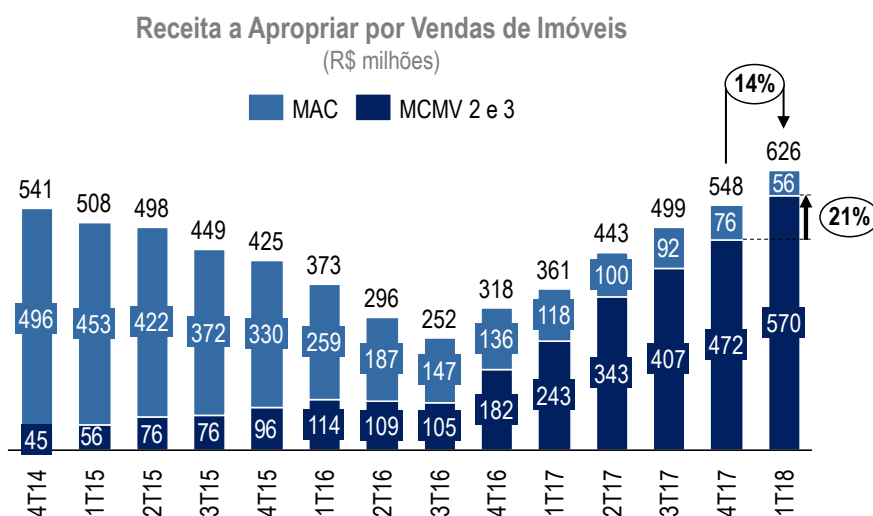
Evolução da Receita Bruta por Segmento
(% Total - R\$ milhões)



Resultado por Segmento	MCMV 2 e 3	MAC	Prestação de Serviços	Consolidado
Receita operacional líquida	146	15	31	192
Lucro Bruto Ajustado ¹	51	1	5	58
Margem Bruta Ajustada¹	35,1%	9,5%	17,7%	30,3%
Juros Capitalizados no Custo	-1	-6	0	-8
Lucro Bruto	50	-5	5	51
Margem Bruta	34,1%	-31,6%	17,7%	26,3%

A recuperação na margem bruta somada ao aumento da receita teve reflexos sobre o resultado líquido do 1T18 que apresentou redução de 87% no prejuízo contábil em relação ao trimestre anterior e 64% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Vale destacar o aumento do estoque de receitas a apropriar por vendas de imóveis (REF) que atingiu R\$ 626 milhões no 1T18, crescimento de 14%, sendo que o segmento MCMV 2 e 3 atingiu R\$ 570 milhões, crescimento de 21%, conforme gráfico abaixo. Acreditamos que o aumento do REF suportará a continuidade do crescimento dos resultados da companhia.



Dessa forma, entendemos que os resultados financeiros evoluíram de forma satisfatória durante o trimestre, e o crescimento do volume de receitas possibilitará a diluição das despesas, com consequente melhora da margem líquida nos próximos trimestres.

No 1T18, a Direcional apresentou *cash burn* de R\$ 13 milhões, impactado principalmente por (i) resultado líquido negativo de vendas no segmento MAC, (ii) maior volume de desembolso de caixa em aquisições de terrenos, e (iii) aumento das despesas comerciais, principalmente, pagamento de comissões e marketing para eventos de lançamentos.

A Direcional permanece com uma sólida estrutura de capital, com índice de alavancagem de 26% (dívida líquida sobre patrimônio líquido). Encerramos o trimestre com R\$ 595 milhões em caixa e aplicações financeiras e R\$ 1.018 milhões de dívida bruta. Portanto um endividamento líquido de R\$ 423 milhões. Durante o 1T18, seguimos com a estratégia de substituição das dívidas de financiamento à produção, que atualmente possuem custo elevado e cronograma de pagamento reduzido, por dívidas corporativas, com custo atrelado ao DI e perfil mais alongado.

Estamos otimistas com relação às perspectivas da Direcional para os próximos anos, sobretudo com relação ao segmento MCMV 2 e 3, em que a demanda continua forte e, o banco de terrenos totaliza VGV potencial de R\$ 11 bilhões, o que dará condições para o crescimento de lançamentos e o volume vendas. No segmento MAC nosso foco continuará sendo

a monetização dos ativos, principalmente, por redução de estoques. Já no segmento MCMV Faixa 1 os esforços serão direcionados para conclusão e entrega das unidades.

Por fim, reafirmamos a confiança no modelo de negócios da Direcional e nosso compromisso na retomada da rentabilidade, mantendo a Companhia posicionada entre as empresas mais eficientes e sólidas do mercado, focada na geração de caixa e na criação de valor para seus clientes e acionistas.

Obrigado.

Administração Direcional Engenharia S.A

1. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial
2. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

PRINCIPAIS INDICADORES

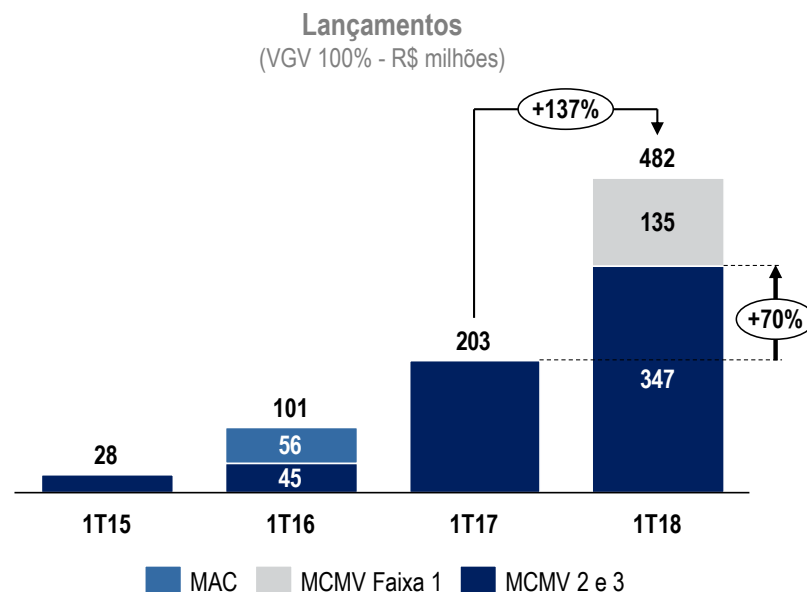
	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	192.155	169.575	199.305	13,3%	-3,6%
Lucro Bruto (R\$ mil)	50.601	-15.071	17.971	-435,8%	181,6%
Margem Bruta	26,3%	-8,9%	9,0%	35,2 p.p.	17,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	58.293	-5.063	32.283	-1251,4%	80,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	30,3%	-3,0%	16,2%	33,3 p.p.	14,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	13.278	-45.552	-1.411	-168,9%	-2324,8%
Margem EBITDA Ajustada ¹	6,9%	-26,9%	-0,7%	43,2 p.p.	17,0 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	-8.093	-61.884	-22.780	-86,9%	-64,5%
Margem Líquida	-4,2%	-36,5%	-11,4%	32,3 p.p.	7,2 p.p.
Lançamentos					
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	481.559	490.673	203.253	-1,9%	136,9%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3 ² (R\$ mil)	346.526	419.811	203.253	-17,5%	70,5%
MAC ³ (R\$ mil)	0	0	0	n/a	n/a
VGV Lançado - % Direcional (R\$ mil)	436.559	451.272	123.183	-3,3%	254,4%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	135.033	70.862	0	n/a	n/a
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	301.526	380.411	123.183	-20,7%	144,8%
MAC (R\$ mil)	0	0	0	n/a	n/a
Unidades Lançadas	3.193	3.380	1.388	-5,5%	130,0%
MCMV Faixa 1	1.361	600	0	126,8%	n/a
MCMV 2 e 3	1.832	2.780	1.388	-34,1%	32,0%
MAC	0	0	0	n/a	n/a
% Direcional Médio	90,7%	92,0%	60,6%	-1,3 p.p.	0,5 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	150.817	145.169	146.436	3,9%	3,0%
Vendas Líquidas Contratadas					
VGV Contratado - 100% (R\$ mil)	384.658	331.695	150.678	16,0%	155,3%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	254.046	200.119	124.783	26,9%	103,6%
MAC (R\$ mil)	-4.421	-3.457	25.895	27,9%	-117,1%
VGV Contratado - % Direcional (R\$ mil)	364.792	242.372	133.944	50,5%	172,3%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	232.055	173.449	108.865	33,8%	113,2%
MAC (R\$ mil)	-2.296	-1.939	25.080	18,4%	-109,2%
Unidades Contratadas	2.995	1.888	832	58,6%	260,0%
MCMV Faixa 1	1.361	600	0	126,8%	#DIV/0!
MCMV 2 e 3	1.619	1.276	753	26,9%	115,0%
MAC	15	12	79	25,0%	-81,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	128.433	175.686	181.104	-26,9%	-29,1%
VSO Consolidada - (% VGV)	12,5%	10,6%	9,1%	1,9 p.p.	3,5 p.p.
Outros Indicadores					
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	595.040	483.757	568.026	617.164	448.569
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.018.142	893.951	949.823	978.323	837.309
Dívida Líquida (R\$ mil)	423.102	410.194	381.797	361.159	388.740
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.601.642	1.604.315	1.665.007	1.682.327	1.706.594
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	26,4%	25,6%	22,9%	21,5%	22,8%
Margem do Resultado a Apropriar	29,6%	29,7%	29,8%	29,1%	29,0%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	1.705.208	1.648.147	1.438.923	1.507.911	1.562.353
LandBank - 100 % (R\$ mil)	16.055.259	16.222.476	15.569.769	14.749.497	13.242.673
LandBank - Unidades	93.663	94.060	90.262	84.910	74.386

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção
2. MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5, 2 e 3;
3. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial

LANÇAMENTOS

No 1T18, a Direcional lançou sete empreendimentos/etapas, todos no âmbito do Programa MCMV, com total de VGV de R\$ 482 milhões (R\$ 437 milhões %Direcional) e 3.192 unidades, crescimento de 137% em relação ao 1T17, representando o melhor trimestre em 4 anos. Vale destacar que 72% do VGV lançado se enquadra nos parâmetros do MCMV 2 e 3, representando crescimento de 70% em relação ao 1T17.

O gráfico abaixo apresenta a evolução dos lançamentos.



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

A tabela abaixo apresenta informações dos lançamentos do 1T18 comparados com trimestres anteriores:

Lançamentos (VGV - R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado - 100%	481.559	490.673	203.253	-1,9%	136,9%
MCMV Faixa 1	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3 ¹	346.526	419.811	203.253	-17,5%	70,5%
MAC ²	0	0	0	n/a	n/a
VGV Lançado - % Direcional	436.559	451.272	123.183	-3,3%	254,4%
MCMV Faixa 1	135.033	70.862	0	n/a	n/a
MCMV 2 e 3	301.526	380.411	123.183	-20,7%	144,8%
MAC	0	0	0	n/a	n/a
Unidades Lançadas	3.193	3.380	1.388	-5,5%	130,0%
MCMV Faixa 1	1.361	600	0	126,8%	n/a
MCMV 2 e 3	1.832	2.780	1.388	-34,1%	32,0%
MAC	0	0	0	n/a	n/a
% Direcional Médio	90,7%	92,0%	60,6%	-1,3 p.p.	0,5 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	150.817	145.169	146.436	3,9%	3,0%
MCMV Faixa 1	99.216	118.103	n/a	-16,0%	n/a
MCMV 2 e 3	189.152	151.011	146.436	25,3%	29,2%
MAC	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

1. MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5, 2 e 3;
2. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial

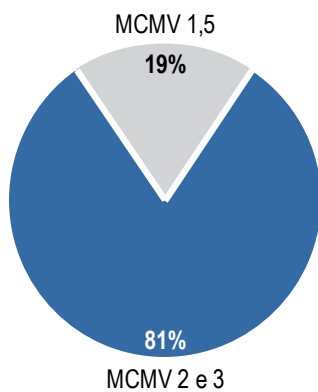
Segmentação dos Lançamentos

No 1T18, todos os empreendimentos lançados foram enquadrados no Programa MCMV, sendo 58% no segmento **MCMV 2 e 3**, 14% no **MCMV Faixa 1,5** e 28% no **MCMV Faixa 1**.

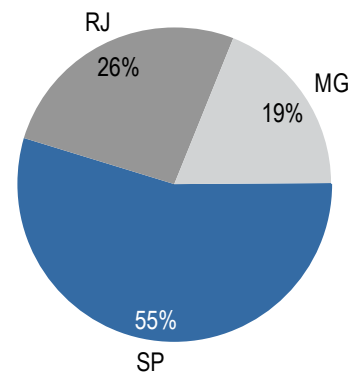
Analisando a segmentação geográfica dos lançamentos, no 1T18 os lançamentos foram concentrados na região Sudeste e Centro-Oeste, refletindo a estratégia de atuação entre as regiões que a empresa acredita apresentar melhores condições de mercado, tais como, demanda por seus produtos, parâmetros do MCMV e renda dos clientes.

As segmentações geográfica e econômica dos lançamentos, desconsiderando os projetos MCMV Faixa 1, estão detalhadas nos gráficos a seguir:

Lançamentos – 1T18 (Ex - Faixa 1)
Segmentação Econômica (% VGV - 100%)



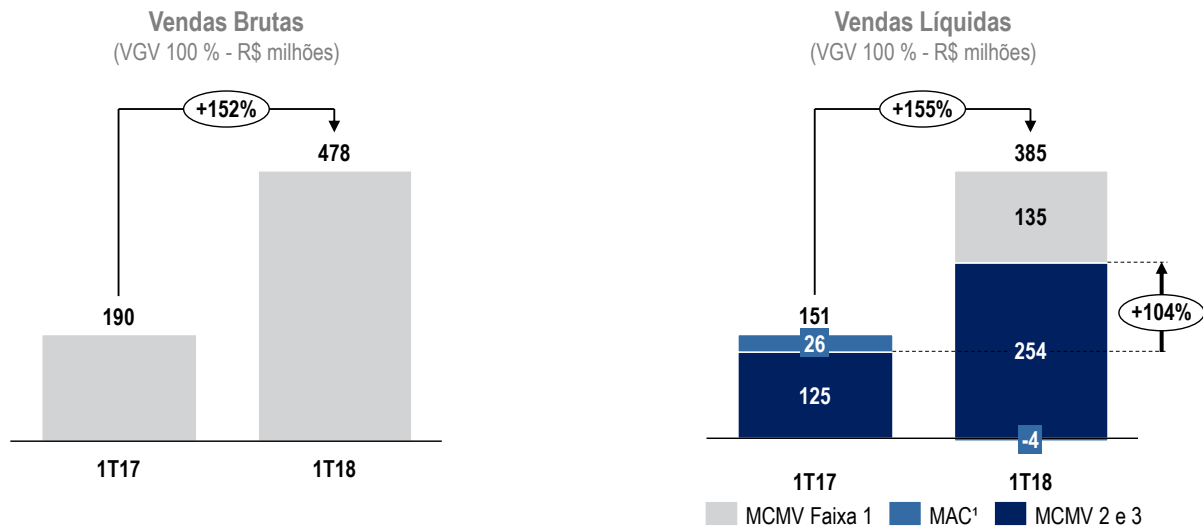
Lançamentos – 1T18 (Ex - Faixa 1)
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



VENDAS CONTRATADAS

No 1T18, as vendas brutas atingiram VGV de R\$ 478 milhões (R\$ 445 milhões % Direcional), crescimento de 152% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior.

As vendas líquidas do 1T18 totalizaram VGV de R\$ 385 milhões (R\$ 365 milhões % Direcional), crescimento de 155% em relação ao 1T17. Importante destacar que o segmento **MCMV 2 e 3** atingiu vendas líquidas de R\$ 254 milhões (R\$ 232 milhões % Direcional), representando crescimento de 104% em relação a 1T17 e **registrando novamente recorde de vendas neste segmento**.



A tabela abaixo consolida informações das vendas do 1T18:

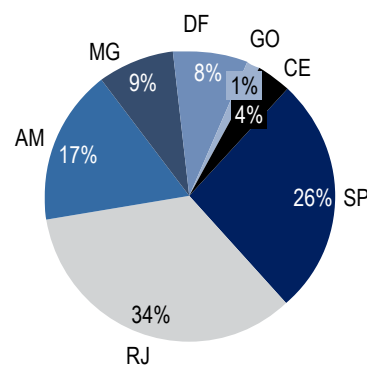
Vendas Líquidas Contratadas	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Bruto Contratado 100% (R\$ mil)	477.907	360.773	189.630	32,5%	152,0%
Distratos 100% (R\$ mil)	-93.249	-93.249	-38.952	0,0%	139,4%
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	384.658	267.524	150.678	43,8%	155,3%
MCMV Faixa 1	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3	254.046	200.119	124.783	26,9%	103,6%
MAC¹	-4.421	-3.457	25.895	27,9%	-117,1%
VGV Bruto Contratado % Direcional (R\$ mil)	444.862	322.442	168.795	38,0%	163,6%
Distratos % Direcional (R\$ mil)	-80.070	-80.070	-34.850	0,0%	129,8%
VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)	364.792	242.372	133.944	50,5%	172,3%
MCMV Faixa 1	135.033	70.862	0	90,6%	n/a
MCMV 2 e 3	232.055	173.449	108.865	33,8%	113,2%
MAC¹	-2.296	-1.939	25.080	18,4%	-109,2%
Unidades Contratadas	2.995	1.888	832	58,6%	260,0%
MCMV Faixa 1	1.361	600	0	126,8%	n/a
MCMV 2 e 3	1.619	1.276	753	26,9%	115,0%
MAC¹	15	12	79	25,0%	-81,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	128.433	141.697	181.104	-9,4%	-29,1%
MCMV Faixa 1	99.216	118.103	n/a	-16,0%	n/a
MCMV 2 e 3	156.915	156.833	165.715	0,1%	-5,3%
MAC¹	n/a	-288.098	327.787	n/a	n/a
VSO em VGV 100% - Ex Faixa 1	12,5%	10,6%	9,1%	1,9 p.p.	3,5 p.p.
MCMV 2 e 3	20,2%	18,0%	15,0%	2,2 p.p.	5,2 p.p.
MAC¹	-0,6%	-0,5%	3,1%	-0,1 p.p.	-3,7 p.p.

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

Segmentação das Vendas Líquidas

Avaliando a segmentação geográfica, vale destacar a diversificação das vendas dentro as regiões onde a companhia atua, com destaque para Rio de Janeiro e São Paulo, que representou 60% do VGV Líquido Vendido no 1T18.

Vendas – 1T18 (Ex - Faixa 1)
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



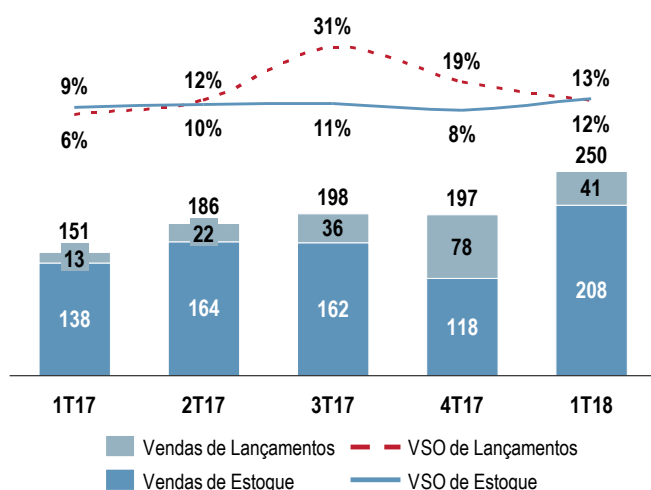
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de vendas do 1T18, medida pelo indicador VSO (Vendas sobre Oferta), totalizou 13%.

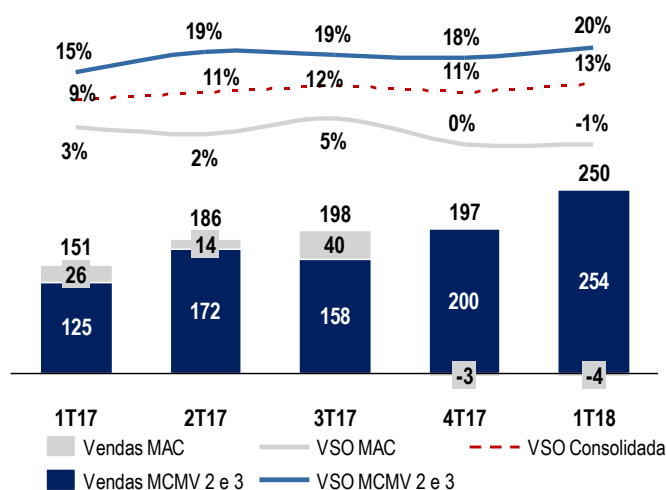
É importante destacar o desempenho do segmento MCMV 2 e 3, cujo VSO atingiu 20%, crescimento de 2 p.p em relação ao trimestre anteriore.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução do indicador VSO dos últimos trimestres:

VSO Lançamento e Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



VSO por Segmento
(VGV 100% - R\$ milhões)



VSO = Vendas Líquidas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período).
 VSO de Estoque: Vendas Líquidas de Estoque do Período / Estoque Inicial.
 VSO de Lançamento: Vendas Líquidas de Lançamentos do Período / Lançamentos do Período.

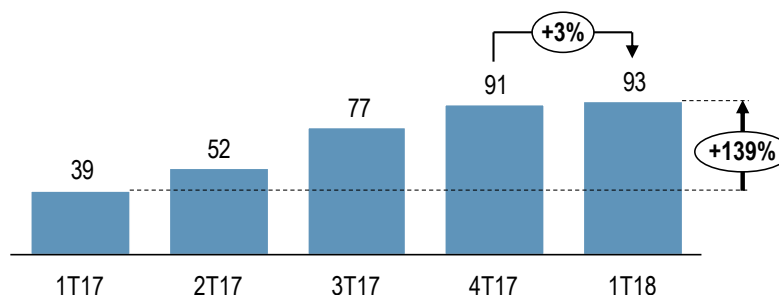
Distratos

No 1T18, os distratos ficaram em R\$ 93 milhões (R\$ 80 milhões % Direcional), aumento de 3% em relação ao trimestre anterior. Analisando os distratos relativos a venda brutas, houve redução de 4,4 p.p em relação ao 4T17.

O gráfico abaixo apresenta a evolução dos distratos. Importante ressaltar que o aumento dos distratos deveu-se, principalmente, (i) ao grande volume de entregas ocorrido durante os últimos trimestres (ii) ao aumento operacional da Companhia, sobretudo de lançamentos e vendas. Para os próximos trimestres, espera-se redução gradativa no volume de distratos, principalmente, considerando o reduzido volume de empreendimentos em construção do segmento MAC e consequente redução do volume de entregas.

Evolução dos Distratos

(VGV 100% - R\$ milhões)



A tabela abaixo consolida informações dos distratos do 1T18:

Distratos (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos VGV Total	-93.249	-90.744	-38.952	2,8%	139,4%
VGV Total Bruto Contratado - Ex. MCMV Faixa 1	342.874	287.406	189.630	19,3%	80,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	27,2%	31,6%	20,5%	-4,4 p.p.	6,7 p.p.
Distratos (% Direcional)	-80.070	-78.273	-34.850	2,3%	129,8%
VGV Bruto Contratado - Ex. MCMV Faixa 1	309.829	249.769	168.795	24,0%	83,6%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	25,8%	31,3%	20,6%	-5,5 p.p.	5,2 p.p.

1- No VGV distratado desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

ESTOQUE

A Direcional encerrou o 1T18 com 7.495 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 1,7 bilhão.

Destaca-se a maior diversificação por segmento econômico do estoque, resultado do crescimento da participação do segmento **MCMV 2 e 3**, que passou a representar 59% do total do VGV no 1T18, em linha com a evolução operacional deste 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\$ 51 milhões em VGV de unidades concluídas, representando 3% do total do estoque.

Abertura do Estoque a Valor de Mercado (VGV Total R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	MAC ¹	Total (% 100)	Total (% Direcional)
Em andamento	957	89	1.046	939
% Total	56%	5%	61%	63%
Concluído	51	608	659	562
% Total	3,0%	36%	39%	37%
Total	1.008	698	1.705	1.501
% Total	59%	41%	100%	100%
Total Unidades	6.016	1.479	7.495	7.495
% Total Unidades	80%	20%	100%	100%

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

As tabelas a seguir apresentam a evolução do estoque a valor de mercado por segmento e região geográfica no 1T18. Destaca-se o desempenho do segmento **MCMV 2 e 3**, que apresentou VSO de 20% no período.

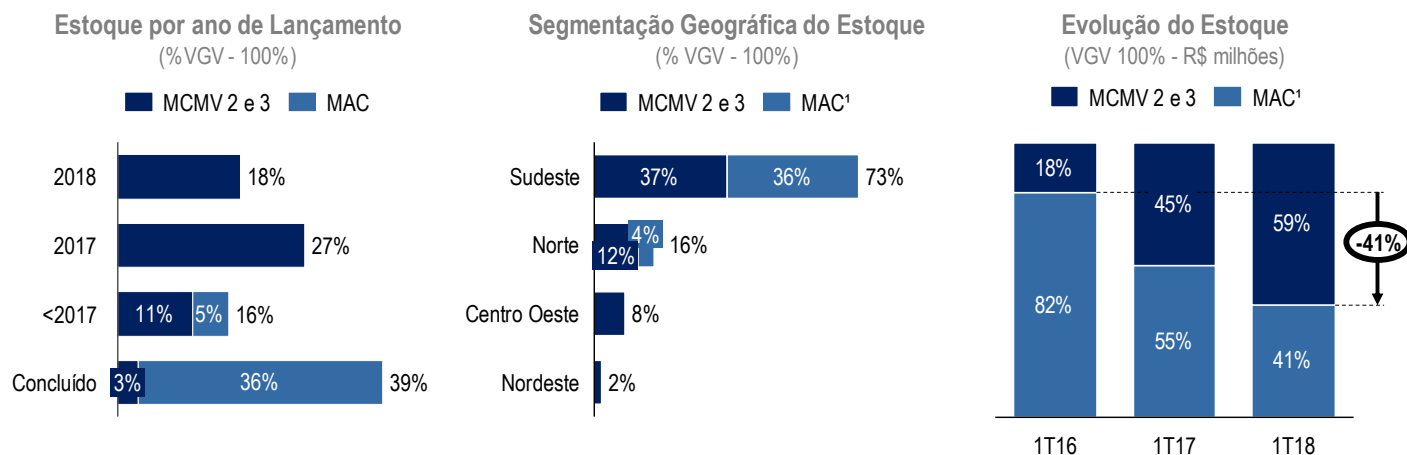
Evolução do Estoque por segmento (VGV Total R\$ milhões)	Estoque em 2017	Lançamentos 1T18	Vendas 1T18	Ajuste ²	Estoque 1T18	VSO %
MCMV 2 e 3	910	347	254	6	1.008	20%
MAC¹	739	0	-4	-45	698	-1%
Consolidado	1.648	347	250	-40	1.705	13%

Evolução do Estoque por Estado (VGV Total R\$ milhões)	Estoque em 2017	Lançamentos 1T18	Vendas 1T18	Ajuste ²	Estoque 1T18	VSO %
Sudeste	1.062	347	172	6	1.243	12%
Centro-Oeste	173	0	25	-1	147	14%
Norte	368	0	44	-46	278	12%
Nordeste	45	0	10	0	36	21%
Total	1.648	347	250	-40	1.705	13%

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

2 - Ajuste: atualização do preço de venda e permuta.

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 58% do VGV em estoque refere-se a projetos lançados após 2016; (ii) 73% localizado na região sudeste; e (iii) redução de 14 p.p. na participação do estoque do segmento MAC em relação ao 1T17.



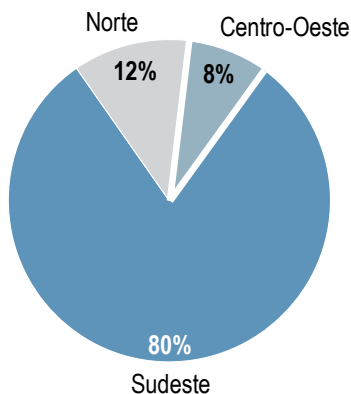
Estoque Concluído

A Direcional encerrou o 1T18 com 1.704 unidades concluídas, representando valor de mercado de R\$ 659 milhões (R\$ 562 milhões % Direcional). O segmento MAC representou 92% deste estoque. O grande volume de entregas e distratos de unidades concluídas fizeram com que o estoque destas unidades encerrasse o trimestre VGV de R\$ 608 milhões. O aumento do volume de estoque concluído é reflexo do maior rigor na avaliação de crédito de alguns agentes financeiros.

É importante destacar que a redução dos distratos decorrente do menor volume de entregas do segmento MAC, bem como um melhor cenário de crédito, deverão resultar em uma melhora gradativa do VSO de estoque concluído nos próximos trimestres.

O gráfico abaixo apresenta a distribuição geográfica do estoque concluído.

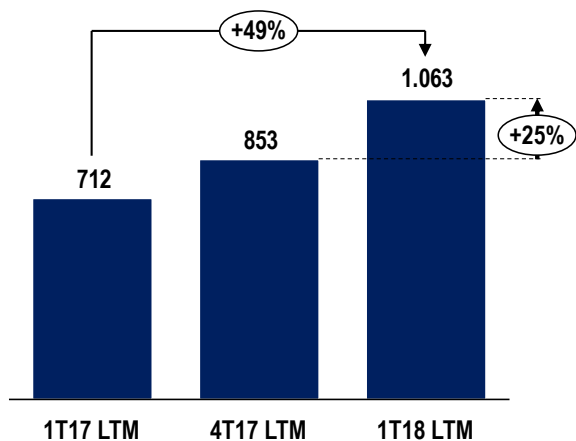
Segmentação Geográfica do Estoque Concluído
(% VGV - 100%)



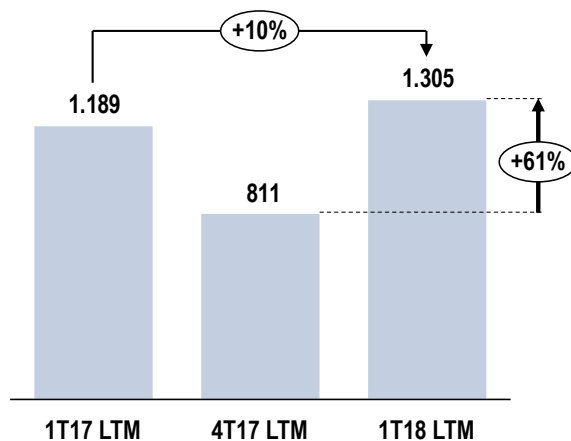
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou dez empreendimentos/etapas durante o 1T18, totalizando 10.168 unidades e VGV de R\$ 965 milhões (R\$ 949 milhões % Direcional), sendo o segmento MCMV Faixa 1 responsável por 91% do total de unidades.

Evolução das Entregas LTM - Incorporação
(VGV 100% - R\$ milhões)



Evolução das Entregas LTM - MCMV Faixa 1
(VGV 100% - R\$ milhões)



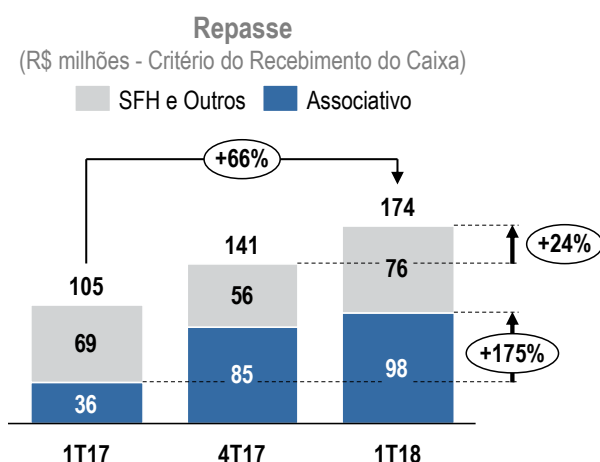
A tabela abaixo fornece maiores detalhes dos empreendimentos entregues durante o 1T18:

Empreendimentos Entregues	Mês	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV % Direcional (R\$ mil)	Unid.	Segmento
Alameda das Palmeiras	Janeiro	Fortaleza - CE	188.734	188.734	2.960	MCMV Faixa 1
Cidade Jardim - 1º Etapa	Janeiro	Fortaleza - CE	189.255	189.255	3.008	MCMV Faixa 1
Conjunto Vera Cruz - Condomínio 3, 7, 14, 19 e 20	Janeiro	Goiânia - GO	22.107	11.054	336	MCMV Faixa 1
Cidade Jardim 2ª Etapa	Janeiro	Fortaleza - CE	186.235	186.235	2.960	MCMV Faixa 1
Supremo Residence	Janeiro	Belo Horizonte - MG	55.634	55.634	128	Médio
Splendido Residence	Janeiro	Belo Horizonte - MG	54.281	54.281	128	Médio
Sublime Oásis Spa Resort - 2ª Etapa	Janeiro	Contagem - MG	175.149	175.149	296	Médio-Alto
Way Planalto Residence - Torre 1 - 3ª Etapa	Março	Belo Horizonte - MG	42.603	42.560	112	Médio
Way Planalto Residence - Torre 3 - 2ª Etapa	Março	Belo Horizonte - MG	35.966	35.966	112	Médio
Conquista Residencial Ville - Quadra 12 - 3ª Etapa	Março	Luziania - GO	14.720	10.304	128	MCMV 1,5
Total 1T18			964.683	949.171	10.168	

REPASSES

No 1T18, o volume de repasses totalizou R\$ 174 milhões, crescimento de 24% em relação ao trimestre anterior e crescimento de 66% em relação ao 1T17.

É importante mencionar o maior volume de recebimentos na modalidade Associativa, que apresentou crescimento de 15% em relação ao 4T17 e 175% em relação ao 1T17. Vale ressaltar que a Direcional voltou a focar nos lançamentos de empreendimentos enquadrados neste modelo a partir de 2015, portanto, o volume de repasses desta modalidade continuará apresentando crescimento nos próximos períodos, acompanhando a evolução das vendas e obras destes projetos.



A tabela abaixo consolida informações de repasse:

Repasso (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Repasso Total	174.241	140.729	104.871	23,8%	66,1%
Repasso Associativo	97.744	85.130	35.598	14,8%	174,6%
SFH e outros	76.497	55.599	69.273	37,6%	10,4%

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos da Direcional encerrou o trimestre com potencial de desenvolvimento de 93.663 unidades e VGV de R\$ 16 bilhões (R\$ 14 bilhões % Direcional), o segmento **MCMV 2 e 3** totalizou R\$ 11,3 bilhões (R\$ 9,3 bilhões % Direcional) e 79.206 unidades.

O custo médio de aquisição deste banco de terrenos foi equivalente a 10,2% do VGV potencial, sendo que 81,7% do pagamento se dará via permuta.

Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2017	Aquisições 1T18	Lançamentos 1T18	Ajustes ²	Terrenos 1T18	% VGV	Unidades	% Unidades
MCMV 2 e 3	11.100	177	281	305	11.301	67%	79.206	85%
MAC ¹	5.122	0	0	-367	4.755	28%	14.457	15%
Total	16.222	177	281	-63	16.055	100%	93.663	100%

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

2 - Ajuste: atualização do preço de venda e permuta.

Segmentação Geográfica (VGV Total - R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	Médio	Médio-Alto	Comercial	Terrenos 1T18	% VGV	Unidades	% Unidades
Sudeste	6.260	2.795	443	489	9.987	62%	51.640	55%
Centro-Oeste	3.204	756	0	87	4.046	25%	27.843	30%
Norte	1.618	185	0	0	1.803	11%	12.644	13%
Nordeste	219	0	0	0	219	1%	1.536	2%
Total	11.301	3.736	443	576	16.055	100%	93.663	100%

Aquisições de Terrenos

No 1T18, foram adquiridos dois terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3**, com potencial de construção de 1.248 unidades e VGV de R\$ 177 milhões (R\$ 177 milhões % Direcional). Estes terrenos estão localizados no estado de São Paulo. O custo médio de aquisição foi equivalente a 10,4 % do VGV potencial, sendo que 100% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

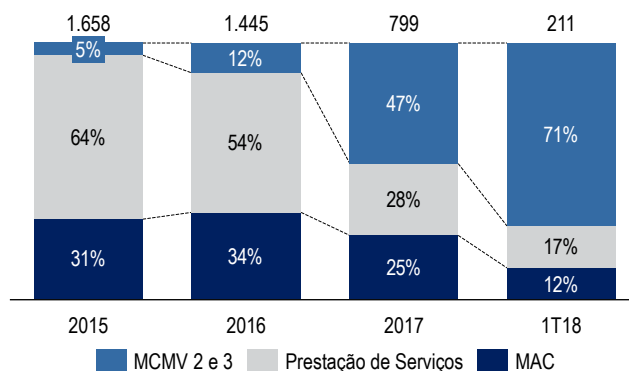
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A receita bruta da Companhia somou R\$ 211 milhões no 1T18, aumento de 14% em relação aos R\$ 185 milhões apresentados no 4T17, atingindo o mesmo patamar apresentado no 1T17.

Acompanhando a evolução dos resultados operacionais, este desempenho foi alcançado pelo crescimento da receita com vendas de imóveis, como resultado da performance do segmento MCMV 2 e 3 cuja receita atingiu 150 milhões no 1T18, representando 71% do total, ante receita bruta de R\$ 62 milhões no 1T17. Por outro lado, a receita de prestação de serviços apresentou redução de 62% em relação ao 1T17, decorrente, principalmente, pelo menor volume de unidades em construção no segmento de prestação de serviços (MCMV Faixa 1), conforme detalhado no tópico abaixo. O gráfico ao lado ilustra a evolução da participação de receita de cada um dos segmentos.

Evolução da Receita Bruta por Segmento (% 100 e R\$ milhões)

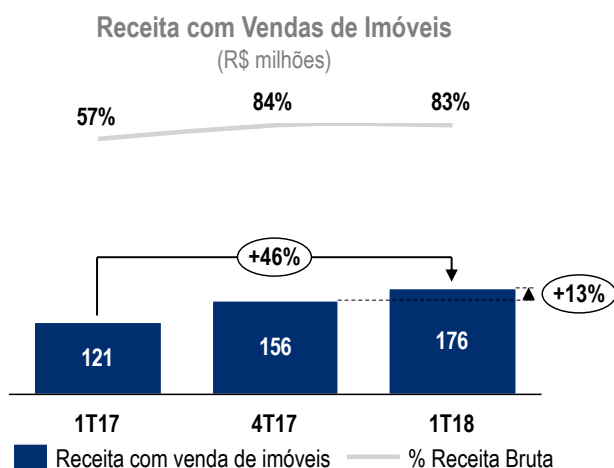


Receita Bruta (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional bruta	211.144	185.231	212.016	14,0%	-0,4%
Com vendas de imóveis	176.190	156.034	120.800	12,9%	45,9%
Com prestação de serviços	34.954	29.197	91.216	19,7%	-61,7%

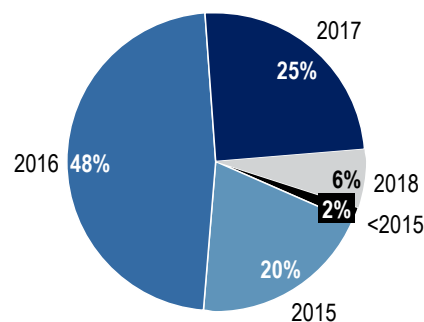
• Receita com Vendas de Imóveis:

A receita bruta com vendas de imóveis, que consolida os segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, atingiu R\$ 176 milhões no 1T18, crescimento de 46% em relação ao 1T17 e 13% quando comparado com o trimestre anterior. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas no MCMV 2 e 3, bem como a aceleração na construção dos projetos deste segmento.

Considerando o crescimento consistente do volume de resultados a apropriar (REF) do segmento MCMV 2 e 3, espera-se continuidade na tendência de crescimento de receita nos próximos trimestres, na medida em que a construção destes projetos avancem. Por fim, vale lembrar que este segmento tem apresentado melhores margens brutas ajustadas¹, tendo atingido 35% no 1T18. Dessa forma, a Companhia acredita na recuperação dos níveis de margens com o aumento da participação do segmento MCMV 2 e 3.



Abertura da Receita Bruta Por Data Lançamento (2017)



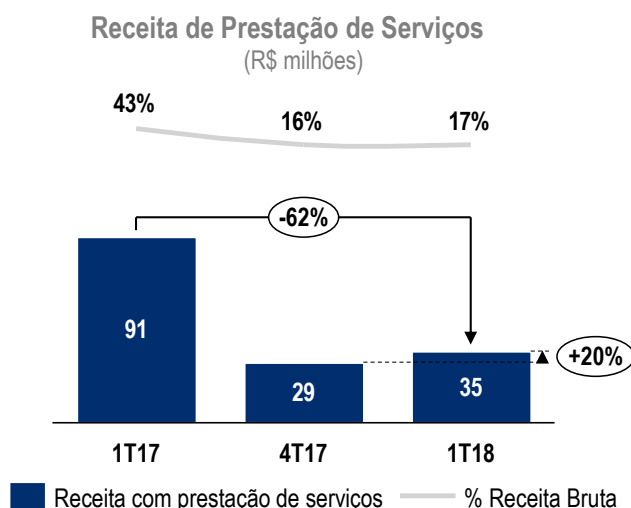
• Receita com Prestação de Serviços:

A receita bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 17% do total de receita reconhecida no 1T18 e 28% no ano de 2017, é composta, (i) do reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras e (iii) corretagem sobre vendas auferida pela corretora própria.

No 1T18, esta receita atingiu volume de R\$ 35 milhões, aumento de 20% em relação ao 4T17 e redução de 62% em relação ao 1T17. A redução na receita bruta com prestação de serviços é resultado natural do menor volume de construção, explicado pelo grande volume de conclusão de obras dos últimos trimestres no segmento MCMV faixa 1.

O segmento MCMV Faixa 1 foi muito positivo para os resultados da companhia (2009 – 2015), porém, devido as restrições do orçamento da União, não ocorreram novas contratação entre os anos de 2015 e 2016. Nos últimos 12 meses contratamos VGV de R\$ 318 milhões nesse segmento.

O gráfico ao lado apresenta a evolução da receita com prestação de serviços.



1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

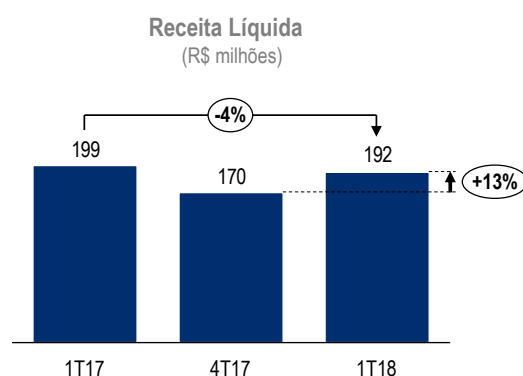
Deduções de Receita

No 1T18, as deduções da receita totalizaram R\$ 19 milhões, crescimento de 21% em relação ao apresentado no trimestre anterior e 49% quando comparado ao 1T17. Impactado principalmente pelo aumento no valor devolvido aos clientes por vendas canceladas (distratos), como efeito do elevado dos distratos.

Deduções da Receita (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Deduções da Receita	-18.989	-15.656	-12.711	21,3%	49,4%
Ajuste a Valor Presente	-1.149	-742	-1.090	54,9%	5,4%
Impostos incidentes sobre vendas	-4.805	-4.613	-3.765	4,2%	27,6%
Vendas Canceladas	-13.035	-10.301	-7.856	26,5%	65,9%
% Deduções / Receita Bruta	9,0%	8,5%	6,0%	0,5 p.p.	3,0 p.p.

Receita Operacional Líquida

Como resultado da apropriação de receita bruta mencionada acima, no 1T18, a receita líquida atingiu R\$ 192 milhões, aumento de 13% em relação ao 4T17 e redução de 4% em relação ao 1T17.



Lucro Bruto

O lucro bruto ajustado¹ do 1T18 totalizou R\$ 58 milhões, revertendo prejuízo bruto do 4T17, e apresentando crescimento de 81% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em margem bruta ajustada¹ de 30,3% no trimestre.

Este resultado acompanha o aumento da representatividade do segmento MCMV 2 e 3, cuja receita representou 71% do total apropriado no período e margem bruta ajustada de 35%.

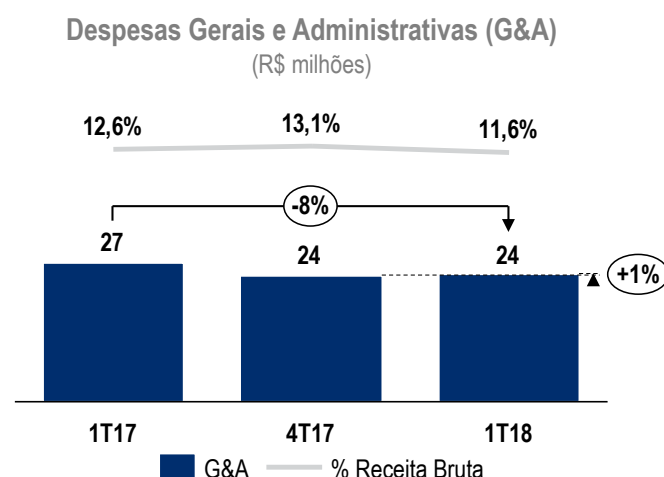
Por outro lado, o resultado bruto continuou sendo impactado negativamente pelos distratos e descontos no segmento MAC, sobretudo, pelo fato das vendas canceladas possuírem margens superiores às vendas correntes.

Resultado Bruto (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional líquida	192.155	169.575	199.305	13%	-4%
Custos Operacionais	-133.862	-174.638	-167.022	-23%	-20%
Lucro Bruto Ajustado¹	58.293	-5.063	32.283	-1251%	81%
Margem Bruta Ajustada¹	30,3%	-3,0%	16,2%	33 p.p	14 p.p
Encargos Financeiros	-7.692	-10.008	-14.312	-23%	-46%
Lucro Bruto	50.601	-15.071	17.971	-436%	182%
Margem Bruta	26,3%	-8,9%	9,0%	35 p.p	17 p.p

1 - Ajuste excluindo os juros de financiamento à produção capitalizados no custo.

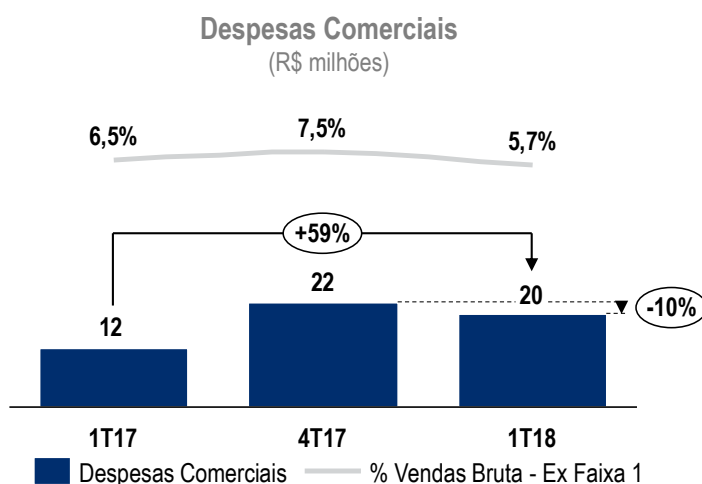
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas ficaram em R\$ 24 milhões no 1T18, mesmo patamar apresentado no trimestre anterior, contudo apresentando redução de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado está em linha com a estratégia da companhia de ajustes das despesas administrativas.



Despesas Comerciais

No 1T18, as despesas comerciais somaram R\$ 20 milhões, redução de 10% quando comparado ao trimestre anterior, e aumento de 59% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esta despesa tem grande correlação com o volume de lançamento e vendas, o que justifica o aumento ocorrido nos últimos trimestres.



Ebitda

No 1T18, o Ebitda Ajustado¹ atingiu R\$ 13 milhões, revertendo resultados negativos de R\$ 46 milhões do 4T17 e R\$ 1 milhão no 1T17. A margem Ebitda alcançou 6,9%.

A melhora deste indicador deveu-se, principalmente, pela (i) aumento significativo do lucro bruto, conforme comentado acima, acompanhando por (ii) maior diluição de despesas operacionais.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	-8.093	-61.884	-22.780	86,9%	-64,5%
(+) Depreciação e amortização	4.912	4.305	6.553	14,1%	-25,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.553	5.079	4.191	-10,4%	8,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	65	1.197	785	-94,6%	-91,7%
(+/-) Resultado financeiro	4.149	-4.257	-4.472	197,5%	-192,8%
(+) Custo financiamento da produção	7.692	10.008	14.312	-23,1%	-46,3%
EBITDA ajustado	13.278	-45.552	-1.411	129,1%	-1041,0%
Margem EBITDA ajustada¹	6,9%	-26,9%	-0,7%		

1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

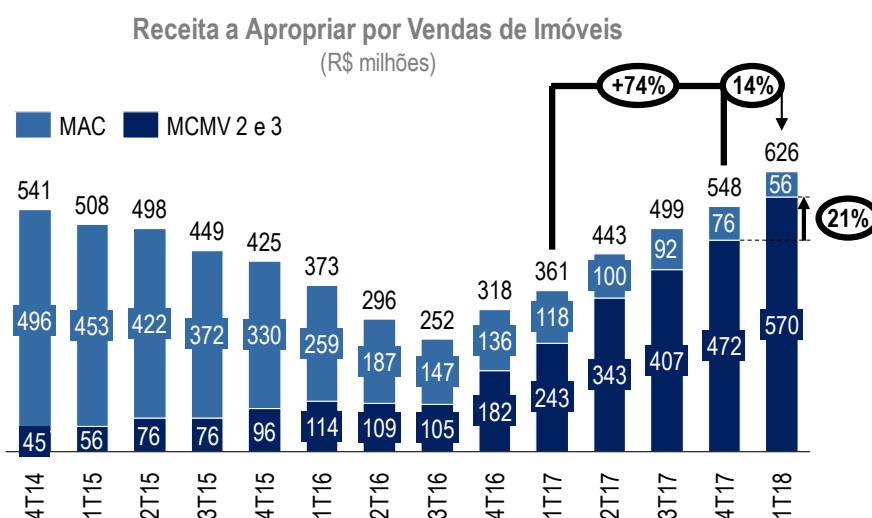
Resultado Líquido

Como resultado do desempenho comentado acima, no 1T18, a Companhia obteve prejuízo líquido de R\$ 8 milhões, redução de 87% e 64% em relação ao 4T17 e 1T17, respectivamente.

Resultado a Apropriar

Ao final do 1T18, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 626 milhões, sendo a maior que parte (91%) refere-se a empreendimentos do segmento MCMV 2 e 3 (9% do segmento MAC).

Importante destacar que o estoque de receita a apropriar de incorporação apresentou crescimento de 74%, em relação ao 1T17, e 14%, em relação ao 4T17. Esse desempenho deveu-se ao crescimento de vendas dos projetos MCMV 2 e 3, que resultou em um aumento de 21% na receita a apropriar desse segmento, cujas obras estão em fase inicial, com saldo representativo de resultado a apropriar, conforme gráfico abaixo.



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar:

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a apropriar Consolidado (1+2)¹	1.569.679	1.474.066	1.376.875	6,5%	14,0%
Custo a Incorrer	-1.105.077	-1.035.962	-978.112	6,7%	13,0%
Resultado a Apropriar Consolidado	464.602	438.104	398.763	6,0%	16,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	29,6%	29,7%	29,0%	-0,1 p.p.	0,6 p.p.
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	626.176	548.094	360.825	14,2%	73,5%
Custo a Incorrer	-383.498	-329.970	-209.933	16,2%	82,7%
Receitas a incorrer	242.678	218.124	150.892	11,3%	60,8%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,8%	39,8%	41,8%	-1,0 p.p.	-3,1 p.p.
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)¹	943.503	925.972	1.016.050	1,9%	-7,1%
Custo a Incorrer	-721.579	-705.992	-768.179	2,2%	-6,1%
Receitas a incorrer	221.924	219.980	247.871	0,9%	-10,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	23,5%	23,8%	24,4%	-0,2 p.p.	-0,9 p.p.

1. Resultado a Apropria de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 667 milhões corresponde a obras ainda não iniciadas, em que, no momento, a Companhia está trabalhando para ajustar parâmetros contratuais, finalizar eventuais processos de regularização e negociar datas de início das construções.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o 1T18, com saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 595 milhões aumento de 23% em relação ao trimestre anterior e 33% em relação ao 1T17. Este movimento deve-se principalmente à captação de dívida corporativa conforme comentado no subitem "Endividamento".

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e bancos	73.338	79.082	70.233	-7,3%	4,4%
Aplicações Financeiras	521.702	404.675	378.336	28,9%	37,9%
Total	595.040	483.757	448.569	23,0%	32,7%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 1T18 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 776 milhões, 7% inferior ao saldo de contas a receber do encerramento do 4T17 e 25% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A redução do contas a receber de venda de imóveis, mesmo com aumento do volume de receitas no trimestre, deveu-se (i) ao maior volume de receitas do segmento MCMV 2 e 3, cujos repasses ocorrem simultaneamente às vendas reduzindo o prazo médio de recebimento, e (ii) maior volume de entregas no segmento MAC, momento em que ocorre o aumento do repasse e/ou distratos.

Já o saldo de contas a receber do segmento de prestação de serviços ficou em R\$ 55 milhões, 7% inferior ao trimestre anterior e 69% em relação ao 1T17, principalmente impactado pelo menor volume de receita apropriada nos últimos trimestres.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	
Venda de Imóveis	718.303	770.498	861.845	-6,8%	-16,7%	Até mar/19	588.980
Prestação de Serviços	54.804	58.831	176.091	-6,8%	-68,9%	Até Dez/19	68.691
Venda de Terreno	3.320	6.056	0	-45,2%	N/A	Até Dez/20	72.394
Total	776.427	835.385	1.037.936	-7,1%	-25,2%	Até Dez/21	12.733
Parcela Circulante	588.980	702.949	908.199	-16,2%	-35,1%	Após Dez/21	33.629
Parcela Não-Circulante	187.447	132.436	129.737	41,5%	44,5%	Total	776.427

1. O contas a receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percent of Completion) considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de contas a receber da Direcional no encerramento do 1T18 era de R\$ 1,4 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de empréstimos e financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 1 bilhão, aumento de 14% em relação ao trimestre anterior e 22% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento do endividamento bruto é explicado por captação líquida de dívida corporativa da ordem de R\$ 248 milhões nesse trimestre. Esse movimento é reflexo de estratégia de otimização da estrutura de capital, com foco na redução do custo e alongamento do prazo de financiamento.

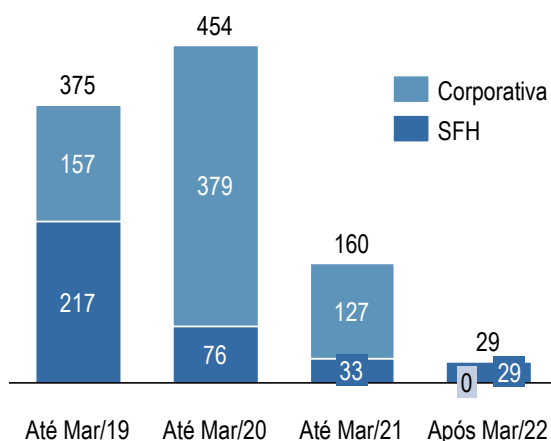
Assim a companhia trabalhou com a substituição de dívidas pré-fixadas por dívida indexadas a SELIC, considerando o cenário de redução de taxa de juros e a utilização de instrumentos incentivado para captação, cujos recursos devem ser direcionados para empreendimentos habitacionais. Durante o 1T18, a amortização líquida de financiamento a construção atingiu R\$ 124 milhões, movimento que continuará nos próximos meses.

A Direcional encerrou o trimestre com dívida líquida sobre patrimônio líquido de 26,4%, representando um dos índices de alavancagem mais baixos entre os pares do setor.

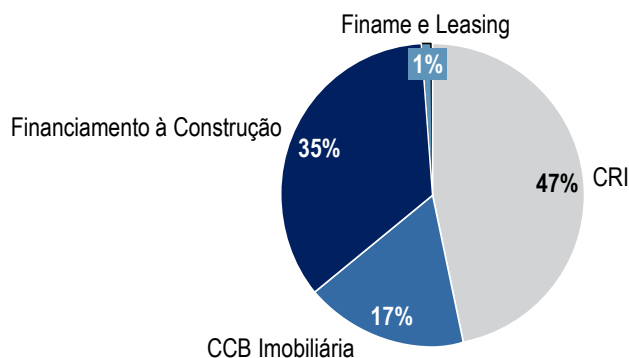
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.018.143	893.951	837.309	13,9%	21,6%
Financiamento à Produção	355.280	479.373	582.554	-25,9%	-39,0%
CRI	473.995	293.456	97.341	61,5%	386,9%
FINAME e Leasing	12.168	8.600	11.942	41,5%	1,9%
CCB Imobiliária	176.699	112.522	137.483	57,0%	28,5%
Debêntures	0	0	7.989	N/A	-100,0%
Caixa e Equivalentes	595.040	483.757	448.569	23,0%	32,7%
Dívida Líquida	423.103	410.194	388.740	3,1%	8,8%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	26,4%	25,6%	22,8%	0,8 p.p.	3,6 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.018.143	893.951	837.309	13,9%	21,6%
TR	355.280	479.373	582.554	-25,9%	-39,0%
CDI	662.863	414.526	253.513	59,9%	161,5%
Outros	0	51	1.243	-100,0%	-100,0%

Cronograma de Amortização da Dívida¹
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)



2. O cronograma de amortização da dívida é baseado exclusivamente no prazo de amortização pactuado nos contratos de financiamento com os bancos. Na prática, a liquidação do financiamento poderá ocorrer em prazo mais curto, à medida que haja o repasse da parcela de financiamento dos clientes para os bancos financiadores.

Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional apresentou *cash burn*¹ de R\$ 13 milhões no 1T18. Este desempenho é explicado principalmente por (i) resultado líquido negativo de vendas no segmento MAC, (ii) maior volume de desembolso de caixa em aquisições de terrenos, e (iii) aumento das despesas comerciais, principalmente, pagamento de comissões e marketing para eventos de lançamentos.

¹ - Geração de Caixa (*Cash Burn*) variação da dívida líquida ajustado ppor pagamento de dividendos e recompra de ações.

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.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

ATIVO	31/03/2018	31/12/2017
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	432.736	413.048
Aplicações financeiras	162.304	70.709
Contas a receber por incorporação de imóveis	551.125	657.362
Contas a receber por prestação de serviços	34.559	39.547
Contas a receber por venda de terrenos	3.296	6.040
Estoque de terrenos a incorporar	302.620	309.774
Estoque de imóveis concluídos	376.221	294.898
Estoque de imóveis em construção	325.968	366.553
Partes relacionadas – Conta corrente	21.002	20.916
Partes relacionadas - Créditos junto a sócios de empreendir	69.966	60.660
Tributos a recuperar	23.436	24.684
Contas a receber por alienação de quotas	4.000	4.000
Outros créditos	80.041	83.234
Total do ativo circulante	2.387.274	2.351.425
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber por incorporação de imóveis	167.177	113.136
Contas a receber por prestação de serviços	20.245	19.284
Contas a receber por venda de terrenos	25	16
Estoque de terrenos a incorporar	1.516.453	1.516.643
Partes relacionadas - Créditos junto a sócios de empreendir	5.400	5.400
Depósitos judiciais	19.447	18.128
Outros créditos	10.283	10.259
	1.739.030	1.682.866
Investimentos	48.978	49.501
Imobilizado	57.293	55.265
Intangível	2.610	2.707
	108.881	107.473
Total do ativo não circulante	1.847.911	1.790.339
Total do Ativo	4.235.185	4.141.764
PASSIVO	31/03/2018	31/12/2017
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	374.687	405.234
Fornecedores	65.656	71.174
Obrigações trabalhistas	22.454	20.571
Obrigações tributárias	19.115	19.506
Impostos de Renda e Contribuição Social a pagar corrente	3.358	2.831
Impostos de Renda e Contribuição Social a pagar diferido	11.571	12.237
Cretores por imóveis compromissados	73.447	90.441
Adiantamento de clientes	9.663	11.975
Outras contas a pagar	51.233	51.010
Partes relacionadas – Conta corrente	-	-
Partes relacionadas – Débitos junto a sócios de empreendir	19.054	16.812
Total do passivo circulante	650.238	701.791
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	643.455	488.717
Provisão para garantia	26.367	34.813
Obrigações tributárias	2.542	2.546
Impostos de Renda e Contribuição Social a pagar diferido	2.454	2.401
Cretores por imóveis compromissados	834.643	832.042
Adiantamento de clientes	412.876	416.408
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	34.968	32.731
Outras contas a pagar	26.000	26.000
Total do passivo não circulante	1.983.305	1.835.658
Capital social	752.982	752.982
Reservas de capital	206.877	206.877
Outorga de opção de ações	8.685	7.729
Ajuste de avaliação patrimonial	-21.422	-21.422
Ações em tesouraria	-40.793	-40.793
Reservas de lucros	549.591	549.591
Prejuízos Acumulados	-8.093	-
Patrimônio líquido	1.447.827	1.454.964
Participantes não controladores	153.815	149.351
Total do patrimônio líquido	1.601.642	1.604.315
Total do passivo e patrimônio líquido	4.235.185	4.141.764

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	176.190	156.034	120.800	12,9%	45,9%
Receita com prestação de serviços	34.954	29.197	91.216	19,7%	-61,7%
Receita bruta	211.144	185.231	212.016	14,0%	-0,4%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-18.989	-15.656	-12.711	21,3%	49,4%
Receita operacional líquida	192.155	169.575	199.305	13,3%	-3,6%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-141.554	-184.646	-181.334	-23,3%	-21,9%
Lucro bruto	50.601	-15.071	17.971	-435,8%	181,6%
Despesas gerais e administrativas	-24.485	-24.333	-26.625	0,6%	-8,0%
Despesas comerciais	-19.631	-21.782	-12.334	-9,9%	59,2%
Resultado com equivalência patrimonial	-1.029	115	-632	-994,8%	62,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-4.782	1.206	-656	-496,5%	629,0%
Receitas (despesas) operacionais	-49.927	-44.794	-40.247	11,5%	24,1%
Despesas financeiras	-13.712	-9.977	-11.091	37,4%	23,6%
Receitas financeiras	9.563	14.234	15.563	-32,8%	-38,6%
Resultado financeiro	-4.149	4.257	4.472	-197,5%	-192,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	-3.475	-55.608	-17.804	-93,8%	-80,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-4.553	-5.079	-4.191	-10,4%	8,6%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	-8.028	-60.687	-21.995	-86,8%	-63,5%
Participantes em SCPs e SPEs	-65	-1.197	-785	-94,6%	-91,7%
Lucro líquido do período	-8.093	-61.884	-22.780	-86,9%	-64,5%
Margem Bruta	26,3%	-8,9%	9,0%	35,2 p.p.	17,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	30,3%	-3,0%	16,2%	33,3 p.p.	14,1 p.p.
Margem Líquida	-4,2%	-36,5%	-11,4%	32,3 p.p.	7,2 p.p.

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

IFRS

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T18 (a)	4T17 (b)	1T17 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	-8.093	-61.884	-22.780	86,9%	-64,5%
(+) Depreciação e amortização	4.912	4.305	6.553	14,1%	-25,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.553	5.079	4.191	-10,4%	8,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	65	1.197	785	-94,6%	-91,7%
(+/-) Resultado financeiro	4.149	-4.257	-4.472	197,5%	-192,8%
(+) Custo financiamento da produção	7.692	10.008	14.312	-23,1%	-46,3%
EBITDA ajustado	13.278	-45.552	-1.411	129,1%	-1041,0%
Margem EBITDA ajustada¹	6,9%	-26,9%	-0,7%		

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	31/03/2018	31/03/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-3.475	-17.804
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	4.912	6.553
Resultado de equivalência patrimonial	1.029	632
Provisão para garantia	-8.446	-9.235
Juros sobre encargos e financiamentos	19.290	1.183
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.237	-157
Resultado com permuta física	-108	220
Provisão de Impostos	-508	-1.048
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	1.149	1.090
Provisão para plano de opções de ações	956	476
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	57.809	49.317
Estoques	-16.998	10.232
Créditos diversos	1.850	-16.097
Partes Relacionadas	-9.392	20.370
Tributos a recuperar	1.248	664
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-11.775	-21.510
Obrigações trabalhistas	1.883	1.401
Obrigações tributárias	597	-1.952
Credores por imóveis compromissados	-28.604	-17.659
Adiantamento de clientes	-4.550	-2.207
Contas a pagar	223	-105
Partes Relacionadas	2.242	-96
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	11.569	4.268
Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.123	-5.166
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	6.446	-898
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	-617	-1.964
Dividendos recebidos	111	1.324
Acréscimo do imobilizado	-1.563	-3.406
Acréscimo de intangível	-156	-86
Aplicações financeiras	-91.595	63.831
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-93.820	59.699
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Transação com sócios não controladores	-	-215
Ingressos dos empréstimos	298.577	35.401
Amortizações dos empréstimos	-178.594	-109.730
Juros Pagos	-17.320	-20.318
Aumento de capital por não controladores	4.399	-19.090
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	107.062	-113.952
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	19.688	-55.151
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	413.048	432.735
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	432.736	377.584

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DVA (R\$ mil)	31/03/2018	31/03/2017
Receitas	205.213	210.269
Vendas de imóveis e prestação de serviços	209.995	210.925
Outras despesas operacionais líquidas	(4.782)	(656)
Insumos adquiridos de terceiros	(139.792)	(140.830)
Matérias-Primas consumidas	(113.075)	(124.750)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(5.108)	(2.932)
Outros	(21.609)	(13.148)
Valor adicionado bruto	65.421	69.439
Depreciação e amortização, líquidas	(4.912)	(6.553)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	60.509	62.886
Valor adicionado recebido em transferência	8.534	14.931
Resultado de equivalência patrimonial	(1.029)	(632)
Receitas financeiras	9.563	15.563
Valor adicionado total a distribuir	69.043	77.817
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	33.274	58.598
Impostos, taxas e contribuições	22.393	15.811
Remuneração de capitais de terceiros	21.404	25.403
Lucros Retidos	(8.093)	(22.780)
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	65	785
Valor adicionado total a distribuir	69.043	77.817

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Landbank)– terrenos mantidos em estoque com a estimativa 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\$ 1.600,00. 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.

EBITDA Ajustado- EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. OEBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

Lucro Líquido Ajustado–É o lucro líquido calculado após a reversão, na linha das DGAs, das despesas administrativas relativas ao Plano de Opção de Compra de Ações (Stock-Option).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Novo Mercado – Segmento especial de listagem da BOVESPA, onde as empresas adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, as quais excedem as exigências do segmento tradicional. A Direcional aderiu ao Novo Mercado em 19 de novembro de 2009.

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.

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Regime Especial de Tributação 1% (RET1): Regime de tributação aplicável a empreendimentos com unidades habitacionais com o valor de venda de até R\$ 100,0 mil, neste caso a alíquota do imposto é de 1% da receita bruta.

Resultado a Apropriar – resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas 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, líquida de distratos.

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.