

São Paulo (SP), 24 de outubro de 2018.

Aos Cotistas,

GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio aberto, de acordo com a Resolução nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada (“Resolução nº 2.907”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada (“Instrução CVM 356”), inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.013.985/0001-92 (“Fundo”), neste ato representado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Administrador” ou “CM Capital”), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”) como administrador de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014, vem, por meio do presente, em cumprimento ao disposto no Artigo 46º da Instrução CVM 356, comunicar aos cotistas o que segue:

FATO RELEVANTE

- Em 09 de dezembro de 2015 o Fundo realizou a aquisição de 25 (vinte e cinco) debêntures emitidas pela RBDU – ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (“RBDU”), sociedade por ações, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rodovia Teotônio Vilela, KM 9,31, Bairro Alvorada, CEP 16016-500, inscrita no CNPJ sob o nº. 16.843.349/0001-25, nos termos INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA RBDU - ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (“Escritura”);
- As debêntures foram adquiridas em consonância com as políticas de investimento e Critérios de Elegibilidade expostos no Regulamento do Fundo;
- Dessa forma, tendo em vista a aderência das debêntures às políticas de investimento do Fundo, as mesmas contam, na data de aquisição, com no mínimo de 150% (cento e cinquenta por cento) de garantia real imobiliária, sendo o valor da garantia confirmado através de laudo técnico elaborado por empresa de avaliação aprovada pelo Regulamento do Fundo;
- Paralelamente, o Administrador realizou, nos termos dos seus manuais e procedimentos internos, análises mensais dos ativos que compõem a carteira do Fundo, no intuito de verificar a necessidade de eventuais Provisões para perdas por redução no valor de recuperação de ativos;
- Também em paralelo, o Gestor realizou, nos termos dos seus manuais e procedimentos internos, análises mensais dos ativos que compõem a carteira do Fundo, no intuito de verificar os fluxos de

caixa (recebíveis e despesas) dos emissores dos ativos, avaliando risco de inadimplência por parte dos devedores.

- Por força das análises realizadas pelo Gestor e Administrador e considerando o inadimplemento pecuniário da Emissora a partir de maio de 2018, em observância aos ditames regulamentares e no intuito de preservar os cotistas diante da real análise de risco do crédito, desde 29 de agosto de 2018 está sendo aplicada às debêntures emitidas pela RBDU provisão para devedores duvidosos em percentuais definidos pelo Administrador em seus Comitês de Precificação, Provisão e Liquidez, com base em seus manuais e procedimentos internos, sendo que, neste mesmo período, o Gestor já realizava contatos e medidas de cobrança dos ativos, no intuito de tornar bem sucedido o adimplemento da dívida por parte do devedor;

- Por força do trabalho realizado pelo Gestor, respeitando as medidas de reestruturação dos créditos aprovadas pelos cotistas do Fundo em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 16 de abril de 2018, por meio de Assembleia de Debenturistas recentemente realizada (“Assembleia de Debenturistas”), em decorrência do inadimplemento de parcelas e de obrigações não pecuniárias, foi aprovada a **declaração do vencimento antecipado das Debêntures**, tendo em vista a ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura: **A)** não pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures, devidas originalmente em 24/06/2018, 24/07/2018 e 24/08/2018, nos termos das cláusulas 2.3.4 e 2.3.6 da Escritura; e **B)** das obrigações não pecuniárias: (i) não envio do relatório de recebíveis para fins de apuração do atendimento do Limite Mínimo de Cobertura no mês de agosto/2018; (ii) descumprimento do prazo para recomposição da Proporção Mínima de Garantia, nos termos da AGD realizada em 09/10/2017, conforme apurado pelo Agente Fiduciário em 16/02/2018; (iii) não envio do relatório de rating atualizado da Emissão; e (iv) não envio da declaração do Diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão, referente ao exercício findo em 31/12/2018.

- Ato subsequente a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, na qualidade de Agente Fiduciário: **A)** notificará a RBDU e os garantidores, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura, para que no prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da assinatura da Assembleia de Debenturistas, efetuem o pagamento, em moeda corrente nacional, do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures em Circulação, acrescido dos Juros, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, a data de incorporação dos juros ou a Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento; **B)** adotará todas as medidas necessárias à formalização do vencimento antecipado das Debêntures, quanto ao envio de comunicado à B3, segmento B3 S.A., responsável pela custódia eletrônica das Debêntures, ao Bradesco S.A., na qualidade de Escriturador mandatário das Debêntures, e ao Bradesco S.A., na qualidade de Banco Liquidante das Debêntures, **C)** adotará todas e quaisquer medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis, conforme orientações expressas do Debenturista e com assessoramento direto do Assessor Legal contratado especificamente para esse fim, previstas na legislação aplicável e/ou na Escritura, e/ou nos demais instrumentos acessórios da emissão, sendo eles, mas não se limitando, ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da RBDU”), ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”) e ao “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, conforme o caso, para cobrança dos valores devidos pela RBDU, incluindo, sem limitação, a execução das Debêntures e das garantias previstas na Escritura e demais instrumentos acessórios; **D)** providenciará junto ao Bradesco S.A., o levantamento de eventuais recursos existentes na Conta Vinculada, e utilizar tais recursos na seguinte ordem: (i) no pagamento, em nome da RBDU, da remuneração devida aos prestadores de

serviços contratados no âmbito da Debênture, incluindo, mas não se limitando a remuneração do Agente Fiduciário, sendo que tais valores deverão ser posteriormente ressarcidos pela Companhia nos termos da cláusula 9.7 da Escritura; (ii) no pagamento dos valores devidos pela Companhia ao Debenturista.

- Atualmente, a carteira do Fundo apresenta provisões no valor global de 49,2% do patrimônio líquido do Fundo, distribuídos entre 09 (nove) ativos, sendo um deles as debêntures RBDU. As provisões aplicadas aos ativos do Fundo são atualizadas mensalmente, nos termos do Comitê de Precificação, Provisão e Liquidez do Administrador.

Sendo o que nos cumpria pelo momento.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador