

São Paulo (SP), 04 de julho 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 16 (dezesseis) debêntures emitidas pela PAYSAGE MARIALVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“PAYSAGE”), sociedade por ações, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Carmem Miranda, nº 2.650, Cidade Alta, inscrita no CNPJ sob o nº. 18.885.268/0001-13, nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA PAYSAGE MARIALVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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, muito embora a Paysage ainda esteja adimplente com as obrigações pecuniárias, em observância aos ditames regulamentares e no intuito de preservar os cotistas diante da real análise de risco do crédito, desde novembro de 2017 está sendo aplicada às debêntures emitidas pela Paysage 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 realizada em 04 de julho de 2018 (“Assembleia de Debenturistas”), em decorrência da alta probabilidade de ocorrência de inadimplemento das parcelas vincendas, foi aprovada a **declaração do vencimento antecipado das Debêntures**, tendo em vista a ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura: **A)** nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão (“Obrigações Não Pecuniárias”), a Paysage incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item 2.8.1.2 da Escritura, deixando de apresentar ao Agente Fiduciário relatórios de medição das obras efetivamente realizadas no Empreendimento (“Relatório Mensal de Medição de Obras”) e os orçamentos intermediários de obras (“Orçamentos Intermediários Bimestrais”), nos termos da notificação extrajudicial enviada em 13 de abril de 2018; **B)** nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão (“Obrigações Não Pecuniárias”), a Paysage incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item (i) alínea (a) da cláusula 6.1, não fornecendo ao agente fiduciário cópia das demonstrações financeiras completas, nos termos da notificação extrajudicial enviada em 10 de abril de 2018.

- Ato subsequente a **Planner Trustee DTVM Ltda.**, na qualidade de Agente Fiduciário: **A)** notificará a Paysage e os garantidores, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura, para no prazo 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 envio de comunicado à B3, segmento CETIP S.A. - Mercados Organizados, responsável pela custódia eletrônica das Debêntures, à Itaú Corretora de Valores S.A., na qualidade de Escriturador mandatário das Debêntures, e ao Itaú Unibanco 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 Paysage”), ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da MRC”), ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da RB01”) e ao “Contrato de Cessão Fiduciária

de Direitos Creditórios”, conforme o caso, para cobrança dos valores devidos pela Paysage, incluindo, sem limitação, a execução das Debêntures e das garantias previstas na Escritura e demais instrumentos acessórios; **D)** providenciará junto ao Itaú Unibanco S.A., nos termos dos itens 1.4 e 1.5 do Anexo I do Contrato de Custódia de Recursos Financeiros (“Contrato de Custódia”), o levantamento de eventuais recursos existentes na Conta Vinculada, e utilizar tais recursos na seguinte ordem: (i) no pagamento, em nome da Paysage, da remuneração devida aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Debênture, incluindo, mas não se limitando, ao Itaú Unibanco S.A., nos termos do Anexo IV do Contrato de Custódia, e ao Agente Fiduciário, sendo que tais valores deverão ser posteriormente ressarcidos pela Companhia nos termos da cláusula 9.7 da Escritura de Emissão; (ii) no pagamento dos valores devidos pela Companhia ao Debenturista.

- Por fim informamos que atualmente, a carteira do Fundo apresenta provisões no valor global de R\$ 92.946.084,83 (noventa e dois milhões, novecentos e quarenta e seis mil e oitenta e quatro reais eoitenta e três centavos), representando um percentual de 40,96% do patrimônio líquido do Fundo, distribuídos entre 06 (seis) ativos, sendo um deles as debêntures Paysage. 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