



**WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS**  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)

# THE REAL ESTATE Capital Fund 2026



**Marcelo Veiga**  
President Wall Street Financial



# LINHA DO TEMPO VALIOS

A seguir, destacamos os principais marcos que consolidaram a Valios Capital Fund como um dos fundos imobiliários mais promissores no mercado americano, sempre focada em inovação, crescimento estratégico e geração de valor para seus investidores:



2011/2012

Início em Nova York  
e primeiras aquisições



2015

Lançamento Fundo  
Valios Growth



2016

Lançamento Fundo  
Valios Income (escolas)



2020

Expansão  
para o Texas



2023

Registro  
Oficial SEC



2024

Expansão para  
o Arizona



2025

Expansão para  
a Carolina do  
Norte



**\*DISCLAIMER:** The securities offered have not been approved or disapproved by the Securities and Exchange Commission (SEC), nor has the SEC passed upon the accuracy or adequacy of this offering. Any representation to the contrary is a criminal offense.

# GARANTIAS DOS INVESTIDORES



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

Empresa registrada  
na SEC!\*

U.S. Securities and Exchange Commission

### Filing Detail

SEC Home » Search the Next-Generation EDGAR System » Company Search » Current Page

**Form D - Notice of Exempt Offering of Securities** SEC Accession No. 0002030189-24-000021

Filing Date	Effectiveness Date	Items
2024-08-01	2024-08-01	Item 500:

Accepted: 2024-07-31 19:44:37  
Documents: 1

Document Format Files

Seq	Description	Document	Type	Size
1		primary_doc.html	D	
1		primary_doc.xml	D	4060

valios capital Fund LLC (Filer) CIK:

Business Address	Mailing Address
5728 MAJOR BLVD STE 1650 ORLANDO FL 32819 (888) 205-8183	5728 MAJOR BLVD STE 1650 ORLANDO FL 32819

SEC

Security and Exchange Commission

Nossas operações seguem o compliance e regulação desses órgãos federais para o recebimento de capital estrangeiro de forma compliance através da regulação S e investimentos de cidadão americano através da regulação D.

Ambas as regulamentações possibilitam o recebimento de capital no fundo e diretamente nas operações tendo como gestora a LCRJ Capital Investments.



**\*DISCLAIMER:** The securities offered have not been approved or disapproved by the Securities and Exchange Commission (SEC), nor has the SEC passed upon the accuracy or adequacy of this offering. Any representation to the contrary is a criminal offense.

# VALIOS CAPITAL TEAM



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

## MANAGEMENT TEAM



**Luiz Gustavo**

*Chief Executive Officer (CEO)*



**Johnny Toledo**

*Chief Operation Officer (COO)*



**Claudio Garcia**

*Chief Sales Officer (CSO)*



**Raul Nogueira**

*Chief Financial Officer (CFO)*

## ACQUISITIONS & OPERATIONS



**Bryan Caulkins**

*Strategy Compliance  
Consultant - SEC/FINRA*



**Daniel Correa Esq.**

*Legal Consultant*



**Simone Rossi**

*Executive Assistant*

## ESCRITÓRIOS EUA



DALLAS, TX



ORLANDO, FL

## INVESTOR RELATIONS



**Renata Costa**

*Customer Relationship*



**Fábio Borges**

*AI Specialist*



**Tiago Carvalho**

*Marketing Director*

## ESCRITÓRIOS BRASIL



GOIÂNIA, GO



SÃO PAULO, SP



ITAJAÍ, SC



# O QUE A VALIOS FAZ

A Valios Capital é uma desenvolvedora de projetos imobiliários atuando há mais de 13 anos nos EUA, com o foco na performance de gestão de investimentos.

Juntamente com nossos sócios e investidores, multiplicamos capital no mercado imobiliário americano com uma abordagem segura, com total visibilidade e controle dos processos do início ao fim.

Através da diversificação dentro da indústria de Real Estate, atuamos em diversos estados norte-americanos, abrindo aos investidores da Valios oportunidades de rendimentos na moeda mais forte do mundo.

**+660**

De unidades desenvolvidas

**~1.6M**

Total de sqft. entregues

**~\$270M**

Total de Capital Administrado

**+13 anos**

Atuando nos EUA

**1.79x**

Equity Multiple  
(Desempenho Histórico do Fundo)

**20.6% IRR**

Líquida de todas as taxas e despesas  
(Desempenho Histórico do Fundo)

## PROJETOS DIVERSIFICADOS

Casas de Alto Padrão + Escolas Infantis  
+ Clínicas veterinárias e muito mais!



### Soluções de Capital para Investimentos

Fornecemos soluções de capital para adquirir, administrar e patrocinar investimentos imobiliários.



### Administração Ativa do Capital

Nossa missão é desenvolver projetos lucrativos e rentáveis em regiões prósperas, dando aos nossos investidores ganho de capital e geração de valor com solidez.



### Relacionamentos de Longa Duração

Através dos resultados obtidos nos últimos anos, a carteira de clientes da Valios cresce de forma crescente e consistente.

# NOSSOS FUNDOS



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

Oferecemos 3 fundos de investimento para os nossos clientes, de curto, médio e longo prazo:

## VALIOS GROWTH

*O fundo ideal para quem busca ganho de capital e versatilidade*

**Proposta:** Curto prazo x Alta Rentabilidade

**Retorno:** 12-14% ao ano\*

**Investimento:** a partir de US\$ 150 mil



## VALIOS OPPORTUNITY

*Ideal para investidores comuns, accredited investors e family offices.*

*O fundo oferece um portfólio diversificado e ágil, para maximizar retornos e eficiência no gerenciamento de ativos.*

**Proposta:** Maximização  
+ Diversificação  
+ Agilidade

**Retorno:** 7-8% ao ano\*

**Investimento:** a partir de US\$ 10 mil\*



## VALIOS INCOME

*Um fundo que oferece renda recorrente e garantia imobiliária*

**Proposta:** Renda recorrente  
+ Imóvel em garantia

**Retorno:** 9-12% ao ano  
+ Valorização imobiliária\*

**Investimento:** a partir de US\$ 300 mil



# VALIOS GROWTH

## O fundo ideal para quem busca ganho de capital e versatilidade

Invista em negócios imobiliários cuidadosamente selecionados, projetados para criar o futuro financeiro que você deseja.

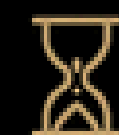
O **Valios Growth** consiste na compra de lotes e construção de casas de alto padrão, compra de projetos que estão para ser finalizados e oportunidades ofertadas por brokers diretos que trabalham para a Valios. Este fundo tem uma rotação de ativos que acontece entre 1 e 2 anos, sempre buscando uma rentabilidade mais agressiva para nossos investidores.



**Perfil:** Ideal para investidores arrojados que buscam maximizar os resultados em um curto prazo.



**Proposta:**  
Curto prazo x Alta Rentabilidade

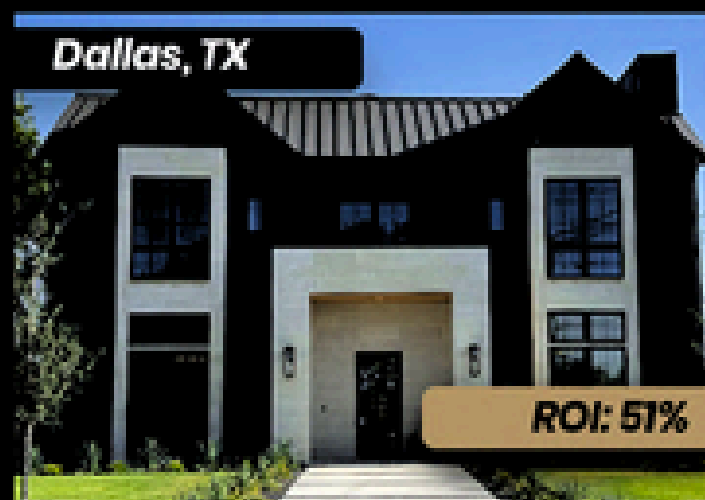


**Tempo:**  
Mínimo de 18 a 24 meses



**Retorno:**  
~12% ao ano

## Projetos recentes



# VALIOS GROWTH



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



## *Winter Park, FL*

**Dimensões:** 2900 sqft

**Valor de venda:** \$1,626,900.00

**Tempo:** 24 meses

**ROI: 25,28%**

## *Winter Park, FL*

**Dimensões:** 3310 sqft

**Valor de venda:** \$1,819,290.00

**Tempo:** 24 meses

**ROI: 27%**



# VALIOS GROWTH



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



## *Winter Park, FL*

**Dimensões:** 3690 sqft

**Valor de venda:** \$2,280,420.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI: 25,65%**

## *Windermere, FL*

**Dimensões:** 4200 sqft

**Valor de venda:** \$4,552,400.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI: 31%**



# VALIOS GROWTH



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



## *Winter Park, FL*

**Dimensões:** 3690 sqft

**Valor de venda:** \$2,280,420.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI: 25,65%**

## *Windermere, FL*

**Dimensões:** 4200 sqft

**Valor de venda:** \$4,552,400.00

**Tempo:** 18 meses

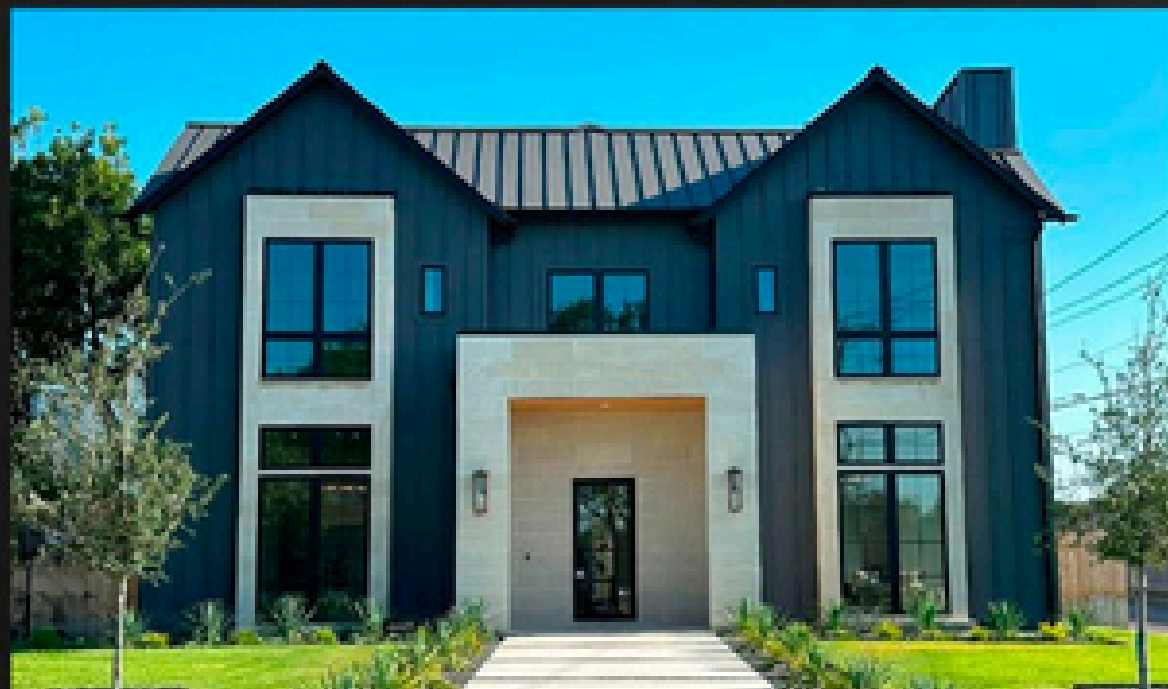
**ROI: 31%**



# VALIOS GROWTH



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



## *Dallas, TX*

**Dimensões:** 3900 sqft

**Valor de venda:** \$1,806,000.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI:** 51%

## *Tarpon Springs, FL*

**Dimensões:** 3200 sqft

**Valor de venda:** \$1,254,400.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI:** 25.7%



# VALIOS GROWTH



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



## *Fort Worth, TX (Subdivision)*

**Dimensões:** 12900 sqft

**Valor de venda:** \$5,120,000.00

**Tempo:** 18 meses

**ROI:** 25,42%

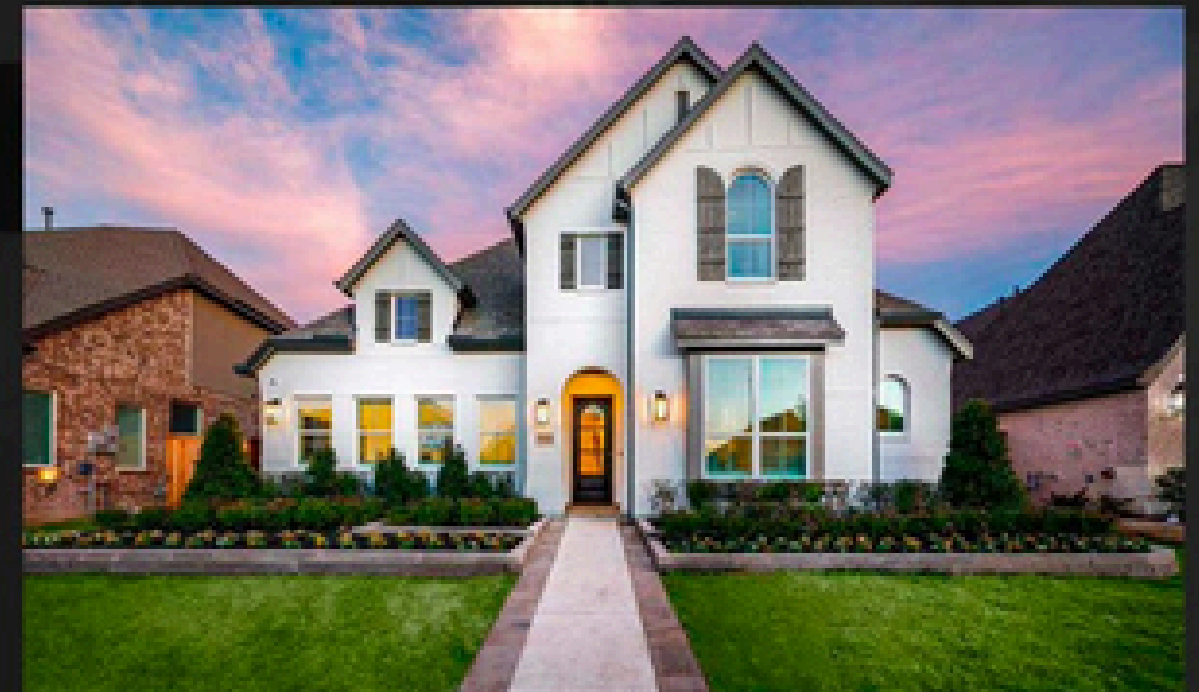
## *Keller, TX (Subdivision)*

**Dimensões:** 75000 sqft

**Valor de venda:** \$25,500,000.00

**Tempo:** 24 meses

**ROI:** 37,21%



# VALIOS INCOME

**Um fundo que oferece renda recorrente e garantia imobiliária**

Invista em negócios imobiliários cuidadosamente selecionados, projetados para criar o futuro financeiro que você deseja. Este fundo desenvolve a construção de prédios comerciais - participando da operação de empresas que pagam bons dividendos, e ativos imobiliários residenciais multifamily nos Estados Unidos.



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)



**Perfil:** Ideal para investidores conservadores que buscam renda passiva e ganhos recorrentes.



**Proposta:**  
Renda recorrente + Imóvel em garantia



**Tempo:**  
Mínimo de 48 meses

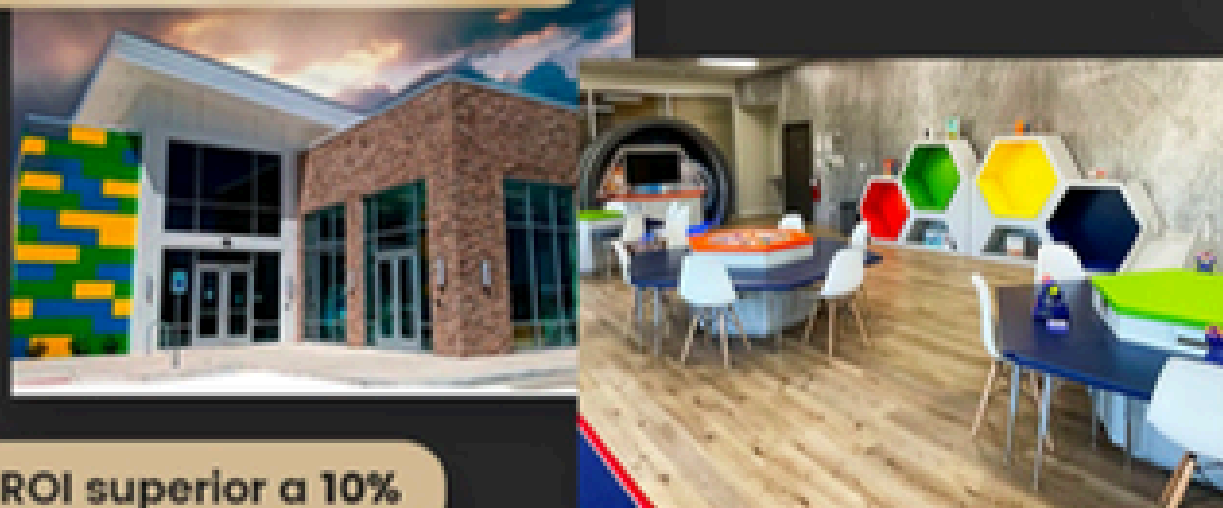


**Retorno:** 9-12% ao ano + Valorização imobiliária\*



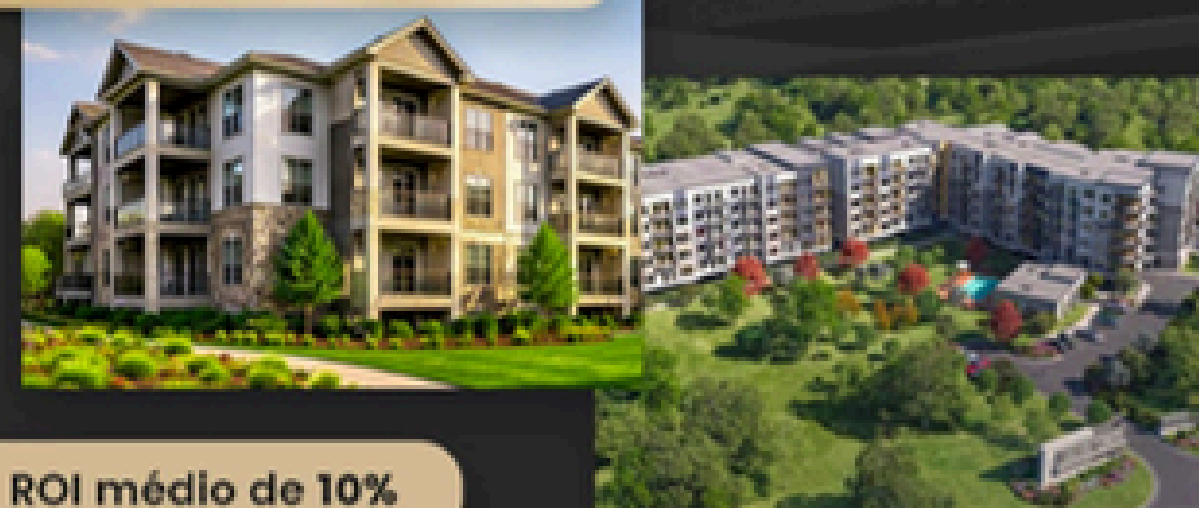
**Investimento inicial:**  
A partir de US\$ 300 mil

## Projeto Escolas



ROI superior a 10%

## Projetos Multifamily



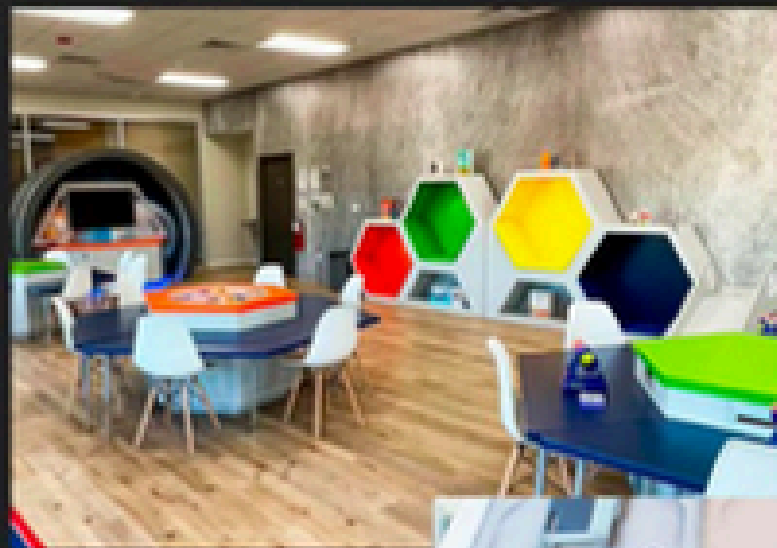
ROI médio de 10%

# SOBRE A AMAZING EXPLORERS



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

A Amazing Explorers Academy® é um novo conceito de aprendizado pré-escolar que está estabelecendo um padrão mais elevado para a educação infantil. Toda a experiência da AEA foi projetada para oferecer às crianças e aos pais uma "visão do futuro" por meio de um ambiente de aprendizado precoce verdadeiramente inovador, diferente de qualquer outro atualmente no mercado.



## Localização dos Imóveis



### FLORIDA:

1. Asturia
2. Citrus Park
3. Hamlin
4. Harmony
5. Lake Mary Heathrow
6. Lake Nona
7. Ponte Vedra
8. Rivertown
9. Silverleaf
10. Viera
11. Vista Lakes
12. Waterford Lakes
13. Wesley Chapel
14. Westchase
15. Windermere Ocoee
16. Winter Springs
17. Yulee

### NEW YORK:

18. Williamsburg

### NORTH CAROLINA:

19. Chatham Park

### TENNESSEE:

20. Franklin

### TEXAS:

21. Elysson
22. Georgetown
23. Good Night Ranch
24. Hutto
25. Pflugerville
26. Prosper
27. The Woodlands

### Coming Soon 2026+

- Stonebridge TX
- Grapevine Mills TX
- North Tarrant TX
- Saginaw TX
- Forney East TX
- N. Scottsdale AZ
- Chandler AZ
- Gilbert AZ
- NE Mesa AZ
- E. Mesa AZ

# FOTOS AMAZING EXPLORERS



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
[www.wallstreetfinancial.com](http://www.wallstreetfinancial.com)





## OPORTUNIDADES EXTRAS

### Real Estate EB-5 VISA

O Wall Street Valios Real Estate EB-5 VISA oferece uma rota segura para o Green Card por meio de investimento estruturado em projetos educacionais nos EUA, com suporte completo e potencial de retorno consistente.

- Investimento qualificado com geração de empregos
- Renda potencial a partir de 8% ao ano
- Suporte jurídico, contábil e financeiro
- Projetos alinhados ao programa EB-5

### Acesso a Contas Indexadas - IUL

Proteja e expanda seu patrimônio em dólar com soluções estruturadas nos EUA. Ideal para investidores internacionais que buscam crescimento sólido e acesso ao mercado americano com respaldo institucional.

- Estrutura legal nos EUA com alto padrão de compliance
  - Acesso a produtos financeiros robustos e exclusivos
  - Exigência de vínculo real com os E.U.A
  - Segurança patrimonial com instituições americanas

# SOBRE PROJETOS MULTIFAMILY



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

Entre os projetos que fazem parte do nosso fundo Valios Income e que também visa gerar renda passiva em dólar estão os de ativos imobiliários residenciais multifamily.

Investimos em empreendimentos estabilizados, localizados em regiões de alta demanda habitacional, com foco em previsibilidade de caixa, proteção patrimonial e geração de renda de longo prazo.

## Sobre o projeto Valios Tower:

O Valios Tower é um desenvolvimento multifamily 100% aprovado e totalmente licenciado, com 159 unidades market-rate em um terreno de 5,22 acres na Irlo Bronson Memorial Highway, em Kissimmee, FL. O projeto é true shovel-ready, com todas as aprovações e créditos ambientais já adquiridos, permitindo início imediato da obra. Desenvolvido no modelo 5-over-1 (wood frame sobre podium de estacionamento), está localizado dentro da West 192 CRA, com potencial elegibilidade a incentivos e programas de TIF.

## Localização e Fundamentos de Mercado:

Posicionado a apenas 8 milhas da Disney e 19 milhas do Aeroporto Internacional de Orlando, o ativo está em um dos corredores de maior crescimento da Flórida Central, com fluxo superior a 56.500 veículos/dia e forte base de demanda impulsionada por turismo, logística e expansão populacional. Com vacância de 6,9% e aluguel médio acima de US\$ 1.883/mês no submercado (Q2 2025), o projeto representa entrega de produto Classe A em uma região com crescimento projetado consistente.



## Projeto Valios Tower



### Location:

4553 W Irlo Bronson Memorial Hwy, Kissimmee, FL 34746



### LOCAL RETAIL ANCHORS



Target

Walmart

Sam's Club

Publix

BEST BUY

### MAJOR DEMAND DRIVERS

Disney

Orlando

Old Town

SUN SPOT

# INVESTIMENTO EM DÓLAR



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

## O comportamento do dólar nos últimos 30 anos:

Em comparação com a moeda brasileira, o dólar gerou uma valorização de 522%, uma média de 17% ao ano.



## O comportamento do dólar nos últimos 10 anos:

Trazendo para um período mais curto de tempo, a moeda americana praticamente manteve a mesma média de crescimento de 160.8%, que corresponde a uma média de 16% ao ano.



# CRESCIMENTO DOS IMÓVEIS NOS USA



WALL STREET  
FINANCIAL VALIOS  
www.wallstreetfinancial.com

## Cenário nos últimos 10 anos:

Olhando para quanto valiam os imóveis nos EUA em 2014 e quanto valem hoje, temos um crescimento no período de 99%, um crescimento anual de 9,9%.

## Comparativo de investimentos:

### 1 - Investidor comum no Brasil:

Investiu R\$100.000,00 em 2014.

Obteve uma rentabilidade de 15% ao ano.

Hoje, em 2024, teria um patrimônio de aproximadamente R\$404.556,00.

### 2 - Investidor com a Valios:

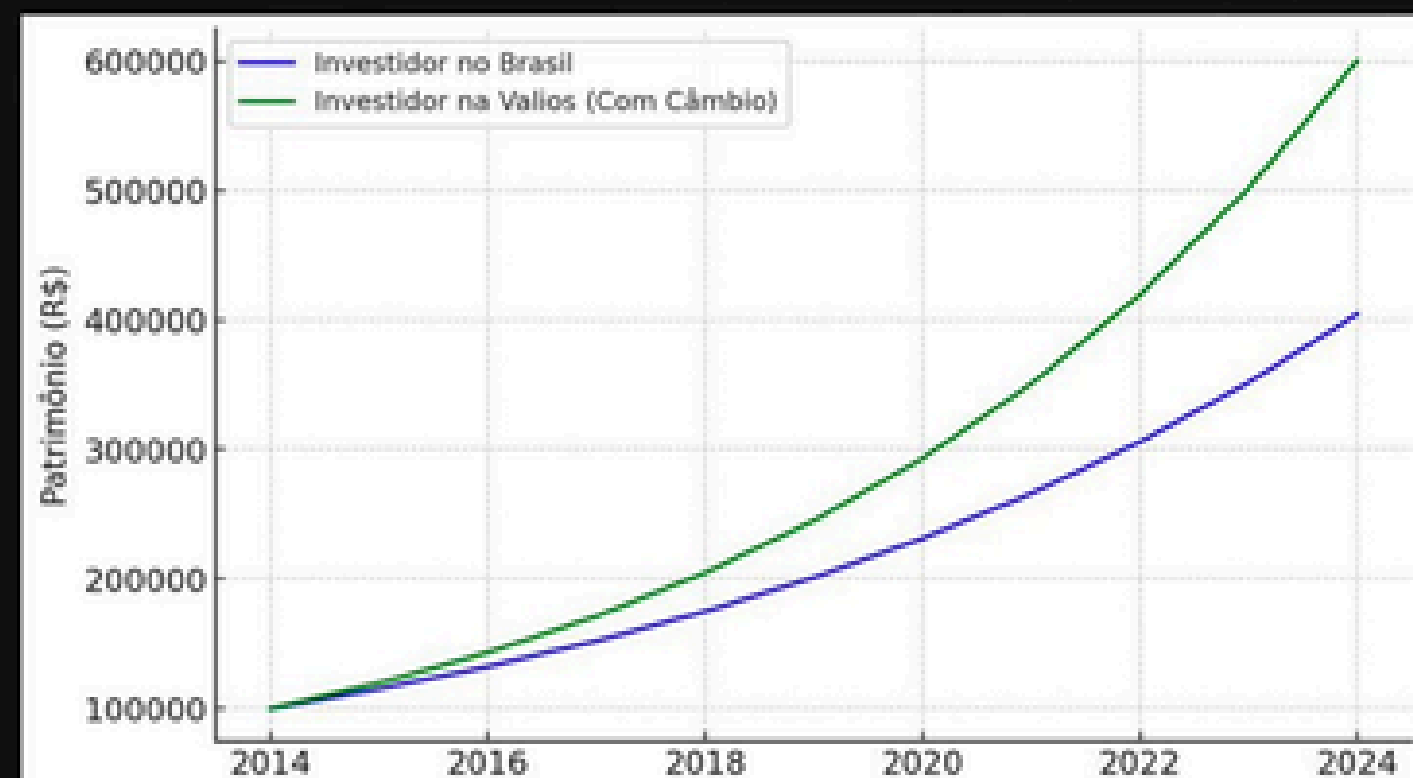
Investiu US\$33.300,00 em 2014.

Obteve uma rentabilidade de 12% ao ano.

Com o dólar a R\$5,80, hoje, em 2024, o patrimônio total é de aproximadamente R\$599.864,00.

### Comparação:

O investidor com a Valios, beneficiado pela valorização cambial (de R\$3,00 para R\$5,80) e pela rentabilidade em dólares, acumulou um patrimônio cerca de 48% maior do que o investidor que permaneceu no Brasil.





Entre em contato com nosso suporte  
e agende uma vídeo conferência via Zoom



Whatsapp: +1 917 517-1513

