Mais Habitar Madeira

Private Equity Fund



MAGNIFY | capital partners

Magnify capital partners

Disclaimer

These materials are confidential and intended solely for the information of the person to whom they have been delivered. Recipients may not reproduce these materials for or transmit them to third parties. These materials are not intended for distribution to or use by any person or entity in any jurisdiction or country where such distribution or use would be contrary to local law or regulation. No representation or warranty, expressed or implied, is made as to the accuracy or completeness of the information contained herein.

These Presentation Materials are incomplete without reference to the oral briefing and should be viewed solely in conjunction with the oral briefing which accompanies them. These materials do not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to subscribe for or purchase any interest in any company and may not be relied upon by you. This document is not intended to, nor will it, form the basis of any agreement in respect of any contract. Each recipient of these Presentation Materials will be required to acknowledge in any subsequent agreement that it has not relied on, or been induced to enter into, such agreement by any representation or warranty, save as expressly set out in such agreement.

The description contained herein and any other materials provided to you are intended only for information purposes. The information is not intended to provide, and should not be relied upon for, accounting, legal, or tax advice or investment recommendations. The descriptions contained herein are a summary of certain proposed terms and are not intended to be complete. Furthermore, the issue of these Presentation Materials shall not be taken as any form of commitment on the part of any of the parties mentioned herein to proceed with any of the matters described herein.

These materials contain information on an idea for a business venture that is not yet incorporated and may never be. The purpose of these materials is, as such, merely to present an idea in order to ascertain its viability. These materials and all information contained therein is confidential. By reading this presentation, you acknowledge and agree to keep it confidential and to refrain from disclosing or discussing its contents with any third parties.

The information in these Presentation Materials may change at any time.

The Region of Madeira faces a significant housing affordability challenge

The Regional Government of Madeira has maintained a sustained effort to increase the supply of affordable housing, reflecting its continued commitment to this strategic priority.

Beyond public investment and housing support programmes, the Government has sought to mobilise local and international investors and to foster new forms of collaboration with the private sector, including the potential transfer of publicly owned real estate to cooperatives, private social solidarity institutions ("IPSS"), and private developers for the development of cost-controlled housing projects.

This complementarity between public investment and private initiative is instrumental in promoting a sustainable increase in housing supply across the Region.

Casa Própria Programme: Administered by IHM

Casa Própria is a regional programme that supports the construction and acquisition of cost-controlled housing through incentives extended to developers and to families.

Eligible families may benefit from housing priced up to 30% below market value, a non-repayable grant of up to 7.5% of the acquisition value, and preferential credit terms.

Further information:
https://www.ihm.pt/pt/programa-casa-propria

Governo Regional prepara novas medidas para aumentar oferta de habitação — JM

Albuquerque enumera os investimentos em habitação em todos os concelhos — dnoticias.pt

Orçamento contempla cedência de bens imóveis para habitação a custos controlados — dnoticias.pt

Madeira coloca habitação como "prioridade das prioridades" — O Jornal Económico

Governo Regional vai construir 805 novas habitações para arrendamento a custos reduzidos — RTP madeira



Magnify capital partners

Building on the efforts and initiatives undertaken by the Regional Government, the **Mais Habitar Madeira Fund** seeks to foster a collaborative approach, bringing together public and private stakeholders, institutional expertise and the international Madeiran diaspora to support the expansion of affordable housing across the Region.



MAIS HABITAR MADEIRA

HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

Magnify capital partners

Strategic Partners
Fund Mais Habitar Madeira

The governance structure of Mais Habitar Madeira combines the mobilising capacity of the Madeiran diaspora, an in-depth understanding of the regional context, the investment management expertise of Magnify Capital Partners, and independent leadership of recognised national and international stature. This structure is designed to ensure alignment between the interests of Investors, the housing needs of the Autonomous Region of Madeira and the creation of long-term economic and social value.



MADEIRAN DIASPORA

The representation of the Madeiran diaspora strengthens the Fund's connection to Madeiran communities and reinforces its capacity to mobilise commercial, institutional and financial networks.

STRATEGIC ENTITIES OF MADEIRA

The participation of **Invest Madeira** and the **Madeira Institute for Business Development** ("IDE") ensures a close connection to the Region's economic ecosystem and to its economic and housing development priorities.

MANAGEMENT COMPANY

As management company, **Magnify Capital Partners** brings extensive experience in the structuring and management of alternative investment vehicles and is responsible for the implementation of the Fund's strategy, risk management, and disciplined capital allocation, with a focus on long-term value creation for Investors.

INDEPENDENT GOVERNANCE



The Investment Committee will be chaired by **Ambassador António Martins da Cruz**, whose distinguished national and international profile strengthens the Committee's independence, credibility, and institutional reach.

Capital Raising

The success of **Mais Habitar Madeira** will depend on its ability to mobilise capital, expertise, and strategic partnerships to support the expansion of affordable housing across the Region.

The Fund's capital-raising will be led by the **Investment Committee** and by Magnify Capital Partners, and will be implemented through presentations, roadshows, and investor engagement initiatives directed at private and institutional Investors, both domestic and international.





Key Investors

MADEIRAN DIASPORA

Madeiran communities established in Venezuela, South Africa, the United Kingdom, the United States, Canada, and Brazil, maintaining strong ties to Madeira and an interest in contributing to the Region's economic and social development.

BANCO PORTUGUÊS DE FOMENTO

A potential investor in the Fund through its Fund-of-Funds initiative and a partner in providing financing solutions to the Fund’s portfolio companies.

EUROPEAN PROGRAMMES

Financing and investment support instruments in the fields of housing, energy efficiency, urban regeneration, sustainability, and territorial cohesion, complementing the Fund’s investment capacity.

LOCAL INVESTORS

Entrepreneurs, family-owned businesses, companies and private investors based in the Region wishing to participate actively in addressing Madeira's housing challenge.

INSTITUTIONAL INVESTORS

National and international financial institutions with an interest in the housing, urban development and social infrastructure sectors.

Fund Term Sheet

	Class A Participation Units	Class B Participation Units
Investment Target	**€50 Million**	
Term of the Fund	**12 years, or earlier upon full distribution of capital and returns**	
Return Profile	Uncapped, targeting an IRR in excess of 10% per annum invested	Capped, subject to a maximum aggregate return of 6% per annum invested
Income Distribution	Distribution of total return upon completion of the sale of each project	Annual yield of 3% distributed each year, plus 3% per annum invested, distributed upon completion of the sale of each project
Return of Capital	Upon the disposal of all projects	Redemption available at the Investor's option at any time following four years from the date of investment.

MAIS HABITAR MADEIRA

HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

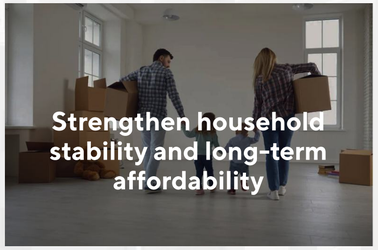
Increase the supply of affordable housing

Expand Access to Affordable Long-Term Rentals

Improve access to housing for young people and middle-income households

Promote financially sustainable housing solutions







Without Direct Public Capital

Implemented with the support and incentives of the Regional Government of Madeira.

For a Madeira with **More Housing, Greater Stability and a Stronger Future.**



CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DEPARTAMENTO DE SUPERVISÃO PRUDENCIAL E AUTORIZAÇÕES

MEC/3876/2026/DPA

Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Lisboa, 20 de julho de 2026

Assunto: Comunicação prévia do «MAIS HABITAR MADEIRA – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO», a ser gerido pela Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Exmos Senhores,

Acusamos a comunicação prévia do «MAIS HABITAR MADEIRA – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO» («Fundo»), a ser gerido pela Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A., nos termos do disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na sua redação atual («RGA»), enviada a esta Comissão em 17 de julho de 2026.

Foi atribuído ao Fundo o seguinte número: 2521

Mais referimos que ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 23.º do RGA, a presente comunicação não envolve qualquer garantia da CMVM quanto ao conteúdo da informação instruída.

Na sequência do exposto, deve essa Sociedade informar a CMVM da constituição do Fundo, logo que tal se verifique, bem como remeter a esta Comissão o respetivo número de identificação fiscal, código ISIN e o código LEI, se, relativamente a este último, optarem pela sua obtenção, o que a CMVM recomenda.

Mais alertamos V. Exas para os deveres de reporte de informação para a CMVM aplicáveis ao Fundo, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, na sua redação atual.

Com os melhores cumprimentos.

Carla Rodrigues da Mãe
Diretora

Nuno Gaspar
Coordenador

MAIS HABITAR MADEIRA
HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

The Mais Habitar Madeira Fund has been approved by the Portuguese Securities Market Commission (CMVM) and is duly registered with that authority under registration number 2521.

Regulators

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

esma European Securities and Markets Authority

Auditor

KPMG

Custodian Bank

Bison Bank

Management Company

MAGNIFY | capital partners

www.magnify.partners

Magnify capital partners

Mais Habitar Madeira / Private Equity Fund

Pedro Ortigão Correia – Partner
poc@magnify.partners

Joaquim Chambel – Partner
jcc@magnify.partners

MAGNIFY | capital partners

Mais Habitar Madeira

Fundo de Capital de Risco



MAGNIFY | capital partners

Magnify capital partners

Disclaimer

Estes materiais são confidenciais e destinam-se exclusivamente à informação da pessoa a quem foram entregues. Os destinatários não podem reproduzir estes materiais ou transmiti-los a terceiros. Estes materiais não se destinam à distribuição ou utilização por qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país em que tal distribuição ou utilização seja contrária à legislação ou regulamentação local. Nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita quanto à exatidão ou completude das informações aqui contidas.

Estes materiais de apresentação estão incompletos sem a referência ao briefing oral e devem ser vistos unicamente em conjunto com o briefing oral que os acompanha. Estes materiais não constituem uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta para subscrever ou comprar qualquer participação em qualquer empresa e não podem ser confiados por si. Este documento não se destina a, nem constituirá a base de qualquer acordo relativo a qualquer contrato. Cada destinatário destes materiais de apresentação será obrigado a reconhecer em qualquer acordo subsequente que não confiou, nem foi induzido a celebrar, tal acordo por qualquer representação ou garantia, salvo como expressamente estabelecido nesse acordo.

A descrição contida nesta apresentação e quaisquer outros materiais fornecidos a si destinam-se apenas a fins informativos. As informações não se destinam a fornecer, nem devem ser tidas em conta como recomendações de contabilidade, assessoria jurídica ou fiscal ou de investimento. As descrições aqui contidas são um resumo de determinados termos propostos e não se destinam a ser completas. Além disso, a questão dos materiais de apresentação não será tomada como qualquer forma de compromisso por parte de qualquer das partes aqui mencionadas para prosseguir com qualquer das questões aqui descritas.

As informações fornecidas por este material podem incluir certas declarações, estimativas e projeções relativas a uma ideia de negócio. Tais declarações, estimativas ou projeções refletem várias suposições relativas aos resultados previstos e estão sujeitos a incertezas e contingências a nível económico, empresarial e competitivo, muitas das quais estão fora do controlo da Magnify afterburner SCR. Não há garantia de que tais declarações, estimativas ou projeções se possam realizar. A previsão e os resultados reais podem variar, e essas variações podem ser materiais. Estes materiais e toda a informação contida é confidencial. Ao ler esta apresentação, reconhece e concorda em mantê-la confidencial e abster-se de divulgar ou discutir o seu conteúdo com terceiros.

A informação nestes materiais de apresentação pode mudar a qualquer altura.

A Madeira enfrenta um importante desafio no acesso à habitação

O Governo Regional da Madeira tem desenvolvido um esforço notável para aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis, assumindo esta matéria como uma prioridade estratégica.

Para além do investimento público e dos programas de apoio à habitação, o Governo tem procurado mobilizar investidores locais e internacionais e promover novas formas de colaboração com o setor privado, incluindo a possibilidade de cedência de imóveis públicos a cooperativas, IPSS e promotores privados para projetos de habitação a custos controlados.

Esta complementaridade entre investimento público e iniciativa privada é essencial para aumentar, de forma sustentável, a oferta de habitação na Região.

Programa Casa Própria: Através da IHM

O Casa Própria é um programa regional que apoia a construção e aquisição de habitação a custos controlados, através de incentivos a promotores e famílias.

As famílias podem beneficiar de habitações até 30% abaixo do valor de mercado, de uma comparticipação a fundo perdido de até 7,5% do valor de aquisição e de condições preferenciais de crédito.

https://www.ihm.pt/pt/programa-casa-propria

Governo Regional prepara novas medidas para aumentar oferta de habitação — JM

Albuquerque enumera os investimentos em habitação em todos os concelhos — dnoticias.pt

Orçamento contempla cedência de bens imóveis para habitação a custos controlados — dnoticias.pt

Madeira coloca habitação como "prioridade das prioridades" — O Jornal Económico

Governo Regional vai construir 805 novas habitações para arrendamento a custos reduzidos — RTP madeira



Complementarmente ao esforço e às iniciativas desenvolvidas pelo Governo Regional, o Fundo Mais Habitar Madeira pretende promover uma abordagem colaborativa, mobilizando o setor público, o setor privado, a sociedade civil e a diáspora madeirense internacional para aumentar a oferta de habitação acessível na Região.



MAIS HABITAR MADEIRA

HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

Fundo de Capital de Risco, registado na CMVM, com o número 2521

Magnify capital partners

Parceiros Estratégicos do Fundo Mais Habitar Madeira

O Mais Habitar Madeira beneficia de uma estrutura de governação que combina a capacidade de mobilização da diáspora madeirense, o conhecimento profundo da realidade regional, a experiência de gestão de investimentos da Magnify Capital Partners e uma liderança independente de reconhecido prestígio nacional e internacional, assegurando uma visão equilibrada entre os interesses dos investidores, as necessidades habitacionais da Região Autónoma da Madeira e a criação de valor económico e social de longo prazo.



DIÁSPORA MADEIRENSE

A representação da diáspora madeirense reforça a ligação do Fundo às comunidades madeirenses e a sua capacidade de mobilização de relações empresariais, institucionais e financeiras.

ENTIDADES ESTRATÉGICAS DA MADEIRA

A participação da **Invest Madeira** e do **Instituto de Desenvolvimento Empresarial da Madeira** (IDE) assegura uma ligação ao tecido empresarial regional e às prioridades de desenvolvimento económico e habitacional da Região.

SOCIEDADE GESTORA

Enquanto sociedade gestora, a **Magnify Capital Partners** aporta experiência na estruturação e gestão de veículos de investimento alternativo, assegurando a implementação da estratégia, a gestão do risco e a criação de valor para os investidores.

PRESIDÊNCIA INDEPENDENTE



A presidência será assegurada pelo **Senhor Embaixador António Martins da Cruz**, cujo reconhecido prestígio reforça a credibilidade e independência do Comité e a sua capacidade de relacionamento institucional.

Captação de Capital

O sucesso do **Mais Habitar Madeira** assenta na capacidade de mobilizar capital, conhecimento e parceiros estratégicos para aumentar a oferta de habitação acessível na Região.

A estratégia de captação de capital será liderada pelo **Comité de Investimento** e pela **Magnify Capital Partners**, através de apresentações, roadshows e ações de promoção junto de investidores privados e institucionais, nacionais e internacionais.





Principais Investidores

DIÁSPORA MADEIRENSE

Comunidades madeirenses residentes na Venezuela, África do Sul, Reino Unido, Estados Unidos, Canadá e Brasil, com forte ligação à Madeira e interesse em participar no desenvolvimento económico e social da Região.

BANCO PORTUGUÊS DE FOMENTO

Potencial investidor no Fundo através dos seus instrumentos de Fundo de Fundos e parceiro na disponibilização de soluções de financiamento para as empresas participadas do Fundo.

PROGRAMAS EUROPEUS

Instrumentos de financiamento e apoio ao investimento nas áreas da habitação, eficiência energética, regeneração urbana, sustentabilidade e coesão territorial, complementando os recursos disponibilizados pelo Fundo.

INVESTIDORES LOCAIS

Empresários, famílias empresárias, empresas e investidores privados da Região que pretendam participar ativamente na resposta ao desafio habitacional da Madeira.

INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

Instituições financeiras nacionais e internacionais com interesse nos setores da habitação, desenvolvimento urbano e infraestruturas sociais.

O Fundo Mais Habitar Madeira

	Unidades de Participação A	Unidades de Participação B
Objetivo de Investimento	**€50 Milhões**	
Duração do Fundo	**12 anos, ou antes quando o capital e os rendimentos tiverem sido totalmente distribuidos**	
Rentabilidade	Total, com objetivo > 10% por ano investido	Limitada, com total máximo de 6% por ano investido
Distribuição de Rendimento	Distribuição da rentabilidade total, no fim das vendas de cada projecto	Rendimento de 3% distribuido todos os anos + 3% por ano investido, após conclusão da venda de cada projecto
Reembolso do Capital	Quando todos os projectos estiverem vendidos	Opção de reembolso, em qualquer momento após 4 anos completos de investimento

MAIS HABITAR MADEIRA
HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

Aumentar a Oferta da Habitação a Preços Reduzidos

Promover o arrendamento a custos acessíveis e de longa duração

Apoiar jovens e famílias de classe média no acesso à habitação

Fomentar soluções financeiramente sustentáveis







Sem Capital Publico

Com acompanhamento e incentivos do Governo Regional da Madeira

Por uma Madeira com **Mais Habitação, Mais Estabilidade, Mais Futuro.**



CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DEPARTAMENTO DE SUPERVISÃO PRUDENCIAL E AUTORIZAÇÕES

MEC/3876/2026/DPA

Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Lisboa, 20 de julho de 2026

Assunto: Comunicação prévia do «MAIS HABITAR MADEIRA – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO», a ser gerido pela Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Exmos Senhores,

Acusamos a comunicação prévia do «MAIS HABITAR MADEIRA – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO» («Fundo»), a ser gerido pela Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A., nos termos do disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na sua redação atual («RGA»), enviada a esta Comissão em 17 de julho de 2026.

Foi atribuído ao Fundo o seguinte número: 2521

Mais referimos que ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 23.º do RGA, a presente comunicação não envolve qualquer garantia da CMVM quanto ao conteúdo da informação instruída.

Na sequência do exposto, deve essa Sociedade informar a CMVM da constituição do Fundo, logo que tal se verifique, bem como remeter a esta Comissão o respetivo número de identificação fiscal, código ISIN e o código LEI, se, relativamente a este último, optarem pela sua obtenção, o que a CMVM recomenda.

Mais alertamos V. Exas para os deveres de reporte de informação para a CMVM aplicáveis ao Fundo, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, na sua redação atual.

Com os melhores cumprimentos.

Carla Rodrigues da Mãe
Diretora

Nuno Gaspar
Coordenador

MAIS HABITAR MADEIRA
HABITAR HOJE, CONSTRUIR O FUTURO.

O Fundo Mais Habitar Madeira encontra-se aprovado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e devidamente registado junto da entidade sob o n.º 2521.

Reguladores

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

esma European Securities and Markets Authority

Auditor

KPMG

Banco de Custódia

Bison Bank

Sociedade Gestora

MAGNIFY | capital partners

www.magnify.partners

Magnify capital partners

Mais Habitar Madeira / Fundo de Capital de Risco

Contactos

Pedro Ortigão Correia – Partner
poc@magnify.partners

Joaquim Chambel – Partner
jcc@magnify.partners

MAGNIFY | capital partners