

Mais Habitar Madeira

Private Equity Fund

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



Albuquerque enumera os investimentos em habitação em todos os concelhos



Orçamento contempla cedência de bens imóveis para habitação a custos controlados



Madeira coloca habitação como "prioridade das prioridades"



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



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.



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 Millions

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

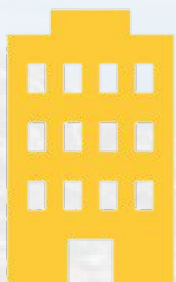
Distribution of total return upon completion of the sale of each project

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.



Increase the supply of affordable housing



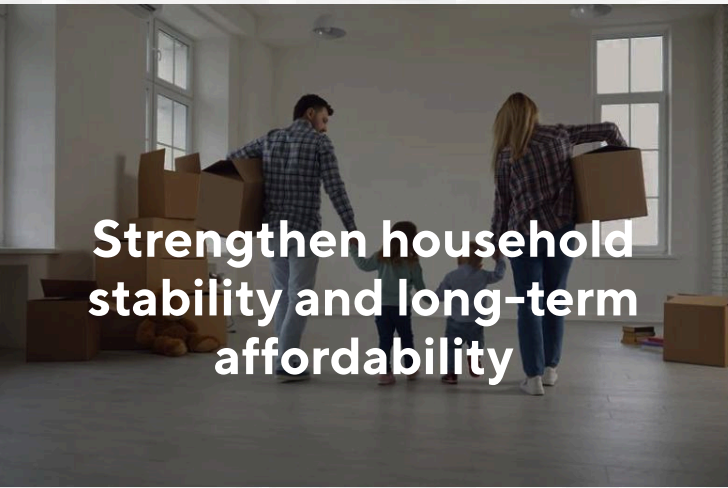
Expand Access to Affordable Long-Term Rentals



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.



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
DiretoraNuno Gaspar
Coordenador

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



Auditor



Custodian Bank



Management Company

www.magnify.partners

Mais Habitar Madeira / Private Equity Fund



Pedro Ortigão Correia
poc@magnify.partners

Joaquim Chambel
jcc@magnify.partners

MAGNIFY | capital
partners

Mais Habitar Madeira

Fundo de Capital Riesgo

Disclaimer

Estos materiales son confidenciales y están destinados exclusivamente a la información de la persona a la que han sido entregados. Los destinatarios no podrán reproducir estos materiales ni transmitirlos a terceros. Estos materiales no están destinados a su distribución o utilización por ninguna persona o entidad en ninguna jurisdicción o país en el que dicha distribución o utilización sea contraria a la legislación o normativa local. No se formula ninguna declaración ni se ofrece garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el presente documento.

Estos materiales de presentación son incompletos sin la referencia al briefing oral y deberán ser considerados únicamente junto con el briefing oral que los acompaña. Estos materiales no constituyen una oferta de venta ni una solicitud de una oferta para suscribir o adquirir una participación en ninguna sociedad, y no deberán considerarse por sí solos. Este documento no está destinado a constituir, ni constituirá, la base de ningún acuerdo relativo a contrato alguno. Cada destinatario de estos materiales de presentación deberá reconocer, en cualquier acuerdo posterior, que no se ha basado ni ha sido inducido a celebrar dicho acuerdo por ninguna declaración o garantía, salvo en la medida expresamente establecida en dicho acuerdo.

La información contenida en esta presentación y cualquier otro material que se le proporcione tienen únicamente fines informativos. Dicha información no pretende proporcionar, ni deberá considerarse como, asesoramiento contable, jurídico, fiscal o de inversión. Las descripciones contenidas en el presente documento constituyen un resumen de determinados términos propuestos y no pretenden ser exhaustivas. Asimismo, la presentación de estos materiales no deberá interpretarse como un compromiso de ninguna de las partes aquí mencionadas de proceder con cualquiera de las cuestiones descritas.

La información proporcionada en estos materiales puede incluir determinadas declaraciones, estimaciones y proyecciones relativas a una oportunidad de negocio. Dichas declaraciones, estimaciones y proyecciones se basan en diversas hipótesis relativas a los resultados previstos y están sujetas a incertidumbres y contingencias de carácter económico, empresarial y competitivo, muchas de las cuales se encuentran fuera del control de Magnify Capital Partners. No se garantiza que dichas declaraciones, estimaciones o proyecciones lleguen a materializarse. Las previsiones y los resultados reales pueden variar, y dichas variaciones pueden ser significativas.

Estos materiales y toda la información contenida en ellos son confidenciales. Al leer esta presentación, usted reconoce y acepta mantener su contenido bajo estricta confidencialidad y abstenerse de divulgarlo o discutirlo con terceros.

La información contenida en estos materiales de presentación puede modificarse en cualquier momento.

La Región de Madeira se enfrenta a un reto significativo en materia de acceso a la vivienda asequible.

El Gobierno Regional de Madeira ha mantenido un esfuerzo sostenido para incrementar la oferta de vivienda asequible, consolidando esta cuestión como una prioridad estratégica.

Además de la inversión pública y de los programas de apoyo a la vivienda, el Gobierno Regional ha promovido la movilización de inversores locales e internacionales, así como nuevas fórmulas de colaboración con el sector privado. Entre estas iniciativas se incluye la posible cesión de inmuebles de titularidad pública a cooperativas, instituciones privadas de solidaridad social («IPSS») y promotores privados, destinada al desarrollo de proyectos de vivienda a costes controlados.

Esta complementariedad entre la inversión pública y la iniciativa privada resulta fundamental para promover un incremento sostenible de la oferta de vivienda disponible en la Región.

Programa Casa Própria: Gestionado por el IHM

Casa Própria es un programa regional que respalda la construcción y adquisición de vivienda a costes controlados mediante incentivos dirigidos tanto a promotores como a familias.

Las familias elegibles pueden acceder a viviendas con precios hasta un 30% por debajo del valor de mercado, a una subvención a fondo perdido de hasta el 7,5% del valor de adquisición, y a condiciones de financiación preferentes.

Más información: <https://www.ihm.pt/pt/programa-casa-propria>

"Habitação é a prioridade das prioridades do Governo"
José Manuel Rodrigues adiantou que o executivo prepara novas medidas para aumentar a oferta de habitação

Governo da Madeira anuncia reforço da aposta no setor da habitação

38 milhões de euros em habitação para Santa Cruz

Mais de 300 habitações são para entregar até final do ano



En complemento de los esfuerzos e iniciativas emprendidos por el Gobierno Regional, el Fondo **Mais Habitar Madeira** tiene por objeto impulsar un enfoque colaborativo, movilizándolo al sector público, al sector privado, a la sociedad civil y a la diáspora madeirense internacional, con el fin de incrementar la oferta de vivienda asequible en la Región.



Socios Estratégicos del Fondo Mais Habitar Madeira

La estructura de gobierno de Mais Habitar Madeira conjuga la capacidad de movilización de la diáspora madeirense, un conocimiento profundo de la realidad regional, la experiencia en gestión de inversiones de Magnify Capital Partners, y un liderazgo independiente de reconocido prestigio nacional e internacional. Esta estructura ha sido concebida para garantizar un equilibrio entre los intereses de los Inversores, las necesidades de vivienda de la Región Autónoma de Madeira y la creación de valor económico y social a largo plazo.



DIÁSPORA MADEIRENSE



La representación de la diáspora madeirense refuerza la vinculación del Fondo con las comunidades madeirenses y su capacidad para movilizar relaciones empresariales, institucionales y financieras.

ENTIDADES ESTRATÉGICAS DE MADEIRA



La participación de **Invest Madeira** y del **Instituto de Desarrollo Empresarial de Madeira ("IDE")** garantiza una estrecha vinculación con el tejido empresarial regional y con las prioridades de desarrollo económico y habitacional de la Región.

SOCIEDAD GESTORA



En su calidad de sociedad gestora, **Magnify Capital Partners** aporta experiencia en la estructuración y gestión de vehículos de inversión alternativa, y es responsable de la ejecución de la estrategia del Fondo, de la gestión del riesgo y de la creación de valor para los Inversores.

PRESIDENCIA INDEPENDIENTE



La presidencia del Comité de Inversión será ejercida por el **Embajador António Martins da Cruz**, cuyo reconocido prestigio refuerza la credibilidad e independencia del Comité, así como su capacidad de interlocución institucional.

Captación de Capital

El éxito del Fondo Mais Habitar Madeira depende de su capacidad para movilizar capital, conocimiento y socios estratégicos, con el fin de incrementar la oferta de vivienda asequible en la Región.

La estrategia de captación de capital será liderada por el **Comité de Inversión** y por **Magnify Capital Partners**, y se materializará mediante presentaciones, roadshows y actividades de promoción dirigidas a Inversores privados e institucionales, tanto nacionales como internacionales.



Base de Inversores

DIÁSPORA MADEIRENSE

Comunidades madeirenses establecidas en Venezuela, Sudáfrica, el Reino Unido, los Estados Unidos, Canadá y Brasil, con fuertes vínculos con Madeira y un marcado interés en contribuir al desarrollo económico y social de la Región.

BANCO PORTUGUÊS DE FOMENTO

Potencial inversor en el Fondo a través de sus instrumentos de Fondo de Fondos, y socio en la provisión de soluciones de financiación para las empresas participadas del Fondo.

PROGRAMAS EUROPEOS

Instrumentos de financiación y apoyo a la inversión en los ámbitos de la vivienda, la eficiencia energética, la regeneración urbana, la sostenibilidad y la cohesión territorial, en complemento de los recursos puestos a disposición por el Fondo.

INVERSORES LOCALES

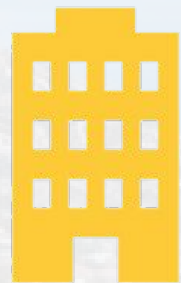
Empresarios, familias empresarias, empresas e inversores privados de la Región interesados en participar activamente en la respuesta al reto habitacional de Madeira.

INVERSORES INSTITUCIONALES

Instituciones financieras nacionales e internacionales con interés en los sectores de la vivienda, el desarrollo urbano y las infraestructuras sociales.

Condiciones del Fondo

	Unidades de Participación Clase A	Unidades de Participación Clase B
Objetivo de Inversión	50 Millones	
Duración del Fondo	12 años, o antes en caso de distribución íntegra del capital y de los rendimientos	
Perfil de Rentabilidad	Sin límite máximo, con un IRR superior al 10% anual invertido	Limitada, con una rentabilidad máxima agregada del 6% anual invertido
Distribución de Rendimientos	Distribución de la rentabilidad total a la finalización de la venta de cada proyecto	Rendimiento anual del 3% distribuido cada año, más un 3% anual invertido, distribuido a la finalización de la venta de cada proyecto
Reembolso del Capital	Una vez enajenados la totalidad de los proyectos	Opción de reembolso a elección del Inversor, en cualquier momento una vez transcurridos cuatro años desde la fecha de inversión.



Incrementar la oferta de vivienda asequible



Promover el alquiler asequible y de larga duración



Promover el acceso a la vivienda entre jóvenes y familias de ingresos medios



Fomentar soluciones habitacionales financieramente sostenibles



Sin Aportación de Capital Público

Iniciativa desarrollada con el respaldo y los incentivos del Gobierno Regional de Madeira.

Por una Madeira con
Más Vivienda, Más Estabilidad, Más Futuro.



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.

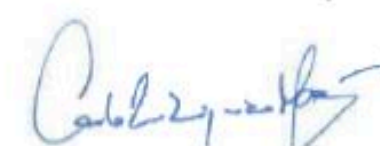
Foi atribuído ao Fundo o seguinte número: 2521

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

El Fondo Mais Habitar Madeira ha sido aprobado por la
**Comisión del Mercado de Valores Mobiliarios de
Portugal (CMVM)** y se encuentra debidamente
registrado ante dicha autoridad bajo el número de
registro **2521**.

Reguladores



Auditor



Banco Custodio



Sociedad Gestora



www.magnify.partners

Mais Habitar Madeira / Fundo de Capital Riesgo



Pedro Ortigão Correia
poc@magnify.partners

Joaquim Chambel
jcc@magnify.partners

MAGNIFY | capital
partners