



THE LEGACY PROSPECTUS

Apertura 2028

Quadro istituzionale per i Founding Guardians

Il Founding Ledger si chiude il 30 giugno 2027

UNA NOTA PRIMA DI LEGGERE

Il Registro Fondatore

Il Legacy Prospectus è il registro fondatore di Agaporia.

Ogni affermazione di queste pagine è una di tre cose: un fatto documentato, un impegno verificabile, o una tappa di percorso identificata come tale. Dove nulla è ancora certo, il testo lo dice.

Una tenuta cinque stelle nature positive si sta costruendo su settanta ettari in Toscana. Il Founding Ledger ha un numero finito di posizioni e si chiude il 30 giugno 2027. Questo documento espone esattamente che cosa significhi assicurarsene una, finanziariamente e in modo duraturo.

L'ho scritto per essere letto con attenzione, non in fretta. Se una cifra non regge, o un'affermazione non convince, me lo scriva.

Pascal Steenhuis

Fondatore · Direttore Generale

Montefollonico, settembre 2026

01 LA JUST CAUSE

Esistiamo Per Restaurare

Vent'anni ai vertici dell'ospitalità riconosciuta da Michelin insegnano che cosa prende una tenuta cinque stelle. Acqua, terra, cibo, lavoro, e un ospite che non ne vede nulla.

Agaporia è nata da una domanda: se una tale tenuta possa diventare nature positive, e se qualcuno possa dimostrarlo.

La risposta si è rivelata essere tre cose. Misurare la Natura prima che si costruisca alcunché. Pubblicare ciò che cambia, negli anni secchi come in quelli buoni. E destinare il quattro per cento di ogni tariffa di camera al restauro prima che si calcoli l'utile.

La Natura è il protagonista primo, perché la salute della terra e la prosperità umana sono una sola misura.

Just Cause · Agaporia trasforma il lusso cinque stelle in una forza misurabile di restauro planetario e sociale.

Promessa di marca · The World Is Better Because You Are Here.

Motto fondatore · True Comfort Does Not Take. It Restores.

02 IL PIANO DIRETTORE**Il Biological Engine™ di Settanta Ettari**

La Natura è il protagonista primo. Settanta ettari vicino a Montefollonico, accanto alla Val d'Orcia e all'interno della denominazione Vino Nobile di Montepulciano. Sedici di essi restituiti al selvatico e contati stagione dopo stagione.

La biodiversità aumenterà, il carbonio tornerà nel suolo, e la terra recupererà il vigore che decenni di uso le hanno tolto. Nulla di questo poteva essere affermato prima di essere stato descritto. La condizione di questo suolo è stata registrata nell'aprile 2026: biologia del suolo, acqua, ciò che cresce sopra e ciò che vive sotto. Senza un punto di partenza non c'è misura da opporre a un'affermazione.

La scienza del suolo

L'agricoltura comincia sotto la superficie. Sotto ogni campo corre una rete di filamenti fungini che sposta acqua e minerali fra piante che non si toccano mai. Un pomeriggio di aratro la distrugge, e ricostruirla richiede anni. La terra viene dunque rivoltata il più raramente possibile, il seme va in un suolo indisturbato, e quando una coltura esige lavorazione il lavoro si fa a cavallo. Ogni stagione la terra viene analizzata e le cifre pubblicate, negli anni secchi come in quelli buoni.

La terra decide

Una tenuta che misura il proprio recupero ha un problema: misurato rispetto a che cosa? Sedici ettari sono fuori produzione per sempre, lasciati a organizzarsi da soli. Ciò che vi accade costituisce il riferimento. Quando il carbonio sale nel suolo coltivato, vediamo se è salito più in fretta o più lentamente che su una terra che nessuno ha toccato.

Senza la metà selvatica, l'altra metà è soltanto una storia.

Resilienza ancestrale

Un albero che sta da cento anni su questo versante ha risposto all'unica domanda che conta: siccità, gelo, vento e caldo, anno dopo anno, e ancora in piedi. Le specie autoctone e le vecchie varietà locali sono scelte perché portano qui una storia cominciata molto prima del nostro arrivo, e una varietà selezionata per la resa non ne ha alcuna. La resilienza non è una proprietà della singola pianta. Viene da ciò che la circonda: un suolo con struttura e materia viva, acqua che resta nel terreno, radici che lavorano a profondità diverse, e diversità sufficiente perché una stagione dura non porti via tutto in una volta.

L'anello

Due ettari di permacultura a un minuto dalla porta della cucina. Colto alle otto, cucinato alle nove, servito sulla terrazza sopra le aiuole da cui viene. Ciò che la cucina non può usare va al compost, ciò che le aiuole non possono prendere lo mangiano gli animali, e il letame torna nella terra. Nulla qui è selezionato per sopravvivere a un viaggio, perché nulla qui ne fa uno.

Architecture of Presence™

Sedici Sanctuary all'apertura, nell'estate 2028, ventiquattro quando il casolare in rovina sarà restaurato. Core Sanctuary di quaranta metri quadri, Private Shelter di sessantacinque, Master Residency di ottanta. Canapa, calce, paglia, arenaria, argilla e micelio. Tutto ciò che compone quei muri era vivo, o si trovava già su questo versante, e il carbonio vi resta finché il muro sta in piedi.

Il suolo e la struttura si risolvono in una sola cifra.

Il 100km Short Circuit

La maggior parte di ciò che arriva in tavola cresce qui. Tutto ciò che la tenuta non coltiva viene da meno di cento chilometri, da persone che coltivano come noi.

Il percorso di verifica

Un percorso a tappe verso la certificazione B Corp e il benchmark EarthCheck, con tappe definite dal 2026 al 2029.

03 I DUE STRUMENTI

Due Misure, Una Tenuta

La valutazione convenzionale mette un prezzo sulla pietra. Nessuna di queste due misure lo fa.

NAV · Nature Asset Value

Una tenuta che trattiene la propria acqua, ricostruisce il proprio suolo e modera il proprio clima vale di più ogni anno, e non perché gli edifici si rivalutino.

Il Nature Asset Value registra ciò che la terra detiene in termini viventi: carbonio del suolo, ritenzione idrica, specie contate, copertura arborea. Il primo rilevamento risale ad aprile 2026 e la cifra viene riletta ogni stagione.

La terra capitalizza.

ROR · Return on Regeneration™

Il ritorno sull'investimento conta ciò che è tornato in denaro. Il Return on Regeneration conta ciò che è tornato in vita.

Il quadro registra tre cose: ciò che la terra ha guadagnato, ciò che il Suo soggiorno ha restituito, e ciò che ha portato a casa.

Alla partenza riceve un Personal Impact Report. Carbonio del suolo, acqua, specie contate, la parte che spetta alle Sue notti, e la Sua vitalità percepita, rilevata all'arrivo e di nuovo alla partenza.

Riparte con un documento che attesta che il mondo è migliore perché Lei era qui.

Una nota sugli impegni futuri

Agaporia è una tenuta in pre-apertura. Apre nell'estate 2028 con sedici Sanctuary e arriva a ventiquattro quando la Masseria sarà restaurata. Il quadro ROR, il Blockchain Accountability Ledger, la certificazione B Corp e il benchmark EarthCheck sono impegni di percorso con calendari di sviluppo definiti. Compaiono in questo prospetto esattamente come tali: impegni futuri, non certificazioni attuali. La distinzione conta.

04 THE CONSCIOUS CLUB**Il Mandato di Restauro del Quattro Per Cento**

Il quattro per cento di ogni tariffa di camera va al restauro. Il quattro per cento della tariffa, iscritto come costo prima di ogni altro conteggio, non il quattro per cento dell'utile né ciò che resta alla fine di un anno buono.

The Conscious Club™ è il quadro attraverso cui quell'impegno viene eseguito, tracciato e rendicontato. Nessuno in Agaporia può votare la sospensione del mandato, perché nessun meccanismo per farlo è stato scritto.

Le tre direzioni

Un'organizzazione per la terra, una per gli oceani, e una per i bambini che ereditano entrambi. Ciascuna sarà un'istituzione al lavoro da decenni, molto prima che questa tenuta fosse un campo.

Un futuro nature positive deve essere socialmente giusto, ed è per questo che la terza direzione è umana e non ecologica. Un restauro che lascia indietro delle persone non è un restauro.

Non ancora firmato

Nessun accordo è concluso alla data di settembre 2026. Quando ciascuno sarà firmato, il partner sarà nominato qui, e non prima. Scegliere bene richiede più tempo che scegliere, e preferiamo pubblicare una pagina vuota per tre anni piuttosto che un nome che finisca per pentirsi di comparirvi.

Dove va il quattro per cento nel frattempo

L'intero quattro per cento resta su questo versante: i sedici ettari selvatici, i terrazzamenti degli ulivi, e i muretti a secco che nessuno ripara da quarant'anni. Nulla aspetta su un conto. Il mandato lavora dalla prima notte, qui, fino al giorno in cui la prima alleanza sarà firmata.

L'ancoraggio toscano

Accanto alle alleanze globali, Agaporia si radica nel restauro locale: il recupero regionale degli habitat accanto alla Val d'Orcia, il restauro fisico dei muretti a secco ancestrali e dei terrazzamenti di vigna, e la cura di un paesaggio storico tenuto per ogni generazione che segue.

05 PERCHÉ ESSERE FRA I PRIMI

Che Cosa Vale Il Founding Ledger

Esiste una qualità di occasione che si presenta una volta sola nella vita di un'istituzione: il momento in cui il mondo ancora non sa che cosa sia.

Agaporia apre nell'estate 2028 con sedici Sanctuary e arriva a ventiquattro quando la Masseria sarà restaurata. Fino al 30 giugno 2027 esiste un numero finito di posizioni nel Founding Ledger, il registro permanente di chi ha riconosciuto il lavoro prima che il mondo arrivasse.

Ciò che il First Circle assicura

Tariffe fondatrici tenute · Sulle tariffe pubbliche previste per il 2028, fino al cinquanta per cento sulle posizioni Titan Pillar. Queste tariffe non tornano dopo il 30 giugno 2027.

Una posizione nominata nel Founding Ledger · Permanente, e mai ritoccata in seguito.

Cinque anni di validità · A partire dall'apertura, nell'estate 2028, e non dalla data di acquisto. La finestra comincia il giorno in cui la tenuta riceve i primi ospiti.

Cancellazione gratuita fino al 1° dicembre 2027 · Sei mesi prima dell'apertura, quando avrà visto la tenuta salire per un anno.

Un contributo fondatore · Ai sedici ettari selvatici, ai terrazzamenti degli ulivi, ai muretti a secco, e alle alleanze una volta firmate.

Accesso diretto al team fondatore · Mentre la tenuta si costruisce. Quella prossimità si chiude con il registro.

L'apertura: Agaporia al suo più intimo

I Founding Guardians che assicurano una posizione prima del 30 giugno 2027 arrivano all'apertura, nell'estate 2028. Sedici Sanctuary su settanta ettari, la tenuta alla scala più piccola che conoscerà mai.

Quella prima stagione non si ripete. Meno ospiti sulla stessa terra significa che i custodi, i praticanti e il team fondatore dispongono di un tempo che le stagioni successive non concederanno.

La tenuta completa segue: ventiquattro Sanctuary, i terreni al loro più compiuto. Entrambe sono straordinarie. Una sola è l'inizio.

Un ospite arriva in qualcosa che esiste già. Un Guardian ancora qualcosa che sta ancora divenendo.

Il Privilegio Fondatore non può essere creato due volte. Il Founding Ledger si chiude il 30 giugno 2027. Definitivamente.

06 LA SUA PRIORITY RESIDENCY**Assicuri La Sua Posizione Nel Founding Ledger**

Due serie, aperte fino alla chiusura del Founding Ledger il 30 giugno 2027. Entrambe portano cinque anni di validità dall'apertura, nell'estate 2028, e ogni tariffa fondatrice è una riduzione fissa sulle tariffe pubbliche previste. Queste tariffe non tornano.

La serie Regenerative

Un Core Sanctuary di quaranta metri quadri, a piano terra, con una porta scorrevole sul giardino. Tre durate, secondo la profondità a cui vuole arrivare.

A sette notti la serie sale di un gradino. Regenerative Immersion passa a un Private Shelter di sessantacinque metri quadri, con una terrazza tutta Sua aperta su Montepulciano.

RESIDENCY	INGRESSO FONDATORE	VALORE STANDARD	BLOCCO DI VALORE
Regenerative Renewal · tre notti	€1,076	€1,656	35%
Regenerative Retreat · cinque notti	€1,656	€2,760	40%
Regenerative Immersion · sette notti	€2,125	€3,864	45%

Ogni residency Regenerative porta la colazione dall'orto a un minuto dalla porta della cucina, l'accesso illimitato alla spa, le pratiche quotidiane, i Masterpieces Equine Resonance e The Regenerative Source, e la mobilità elettrica in tenuta. Tre notti portano 388 euro di colazioni e Masterpieces, cinque notti 732, sette notti 916.

La serie Grand

La serie superiore. Un Private Shelter di sessantacinque metri quadri con una terrazza tutta Sua aperta su Montepulciano.

E anche la serie Grand sale di un gradino. Grand Immersion passa a una Master Residency di ottanta metri quadri, distribuita su più di una stanza, con l'unica vasca da bagno della tenuta.

RESIDENCY	INGRESSO FONDATORE	VALORE STANDARD	BLOCCO DI VALORE
Grand Escape · tre notti	€2,246	€3,456	35%
Grand Journey · cinque notti	€3,456	€5,760	40%
Grand Immersion · sette notti	€4,435	€8,046	45%

Ogni residency Grand porta le inclusioni Regenerative e una sessione privata con il nostro specialista del sonno. La maggior parte delle persone non dorme davvero da anni e non se ne accorge più.

Vale per ogni Priority Residency

Cinque anni di validità dall'apertura, nell'estate 2028. Cancellazione gratuita fino al 1° dicembre 2027. Modifica delle date di viaggio senza penale. Partenza posticipata alle tredici.

Ogni residency porta il quattro per cento, e un Personal Impact Report alla partenza espone il carbonio del suolo, l'acqua, le specie contate, la parte che spetta alle Sue notti, e la Sua vitalità percepita. L'inizio del Suo rilevamento di Return on Regeneration™.

07 I TITAN PILLARS**Posizioni Di Lascito**

I Titan Pillars sono l'impegno più profondo del First Circle. Ciascuno è una quota della tenuta stessa, tenuta su anni e non su notti, e un posto nel registro fondatore che nessun ospite successivo potrà occupare.

Gli ingressi fondatori arrivano fino al cinquanta per cento sulle tariffe pubbliche previste per il 2028. Questo si chiude definitivamente il 30 giugno 2027.

I The Legacy Anchor €16,092 · Founding Guardian of the Soil

L'atto · Un settore nominato dei sedici ettari selvatici, adottato a Suo nome e segnato con un travertino tagliato da uno scalpellino toscano. Il Suo nome nella pietra, in una terra misurata ogni stagione e sempre più viva.

Il bene · Ventotto notti in un Private Shelter, su sette anni dall'apertura, prese come preferisce. Una cena con Pascal Steenhuis: perché ha lasciato il mestiere, a che cosa serve la tenuta, e ciò che ancora non sa.

II The Founding Patron €34,500 · Founding Patron of the Resonance Centre

L'atto · Il Resonance Centre non esiste. È Lei a costruirlo, e il Suo nome sta sul cancello. Il Suo mecenatismo plasma l'edificio che ospiterà il lavoro equino e il reset somatico.

Il bene · Sessanta notti in un Private Shelter, su sette anni dall'apertura, interamente cedibili: un lascito, una ricompensa per chi se l'è meritata, oppure la Sua settimana sei volte. Sei sessioni private di Equine Resonance, perché una volta è un incontro e sei volte è una pratica.

III The Reserve €72,000 · Estate Commander · cinquanta per cento

L'atto · La tenuta di settanta ettari, esclusivamente Sua per tre notti ininterrotte. Tutti i Sanctuary della tenuta, e i cancelli chiusi alle Sue spalle. Per una famiglia, un matrimonio, o un'azienda diventata troppo grande per sentirsi pensare. Sette anni di validità dall'apertura.

Il bene · Una squadra dedicata costruisce i tre giorni attorno a ciò per cui è venuto: l'arrivo, la forma delle giornate, la cucina interamente Sua, e Equine Resonance e pratiche quotidiane senza limiti per tutti coloro che La accompagnano.

IV The Absolute Standard €125,000 · Architect of the Standard

L'atto · Una residency prioritaria di dieci anni con diritto di denominazione permanente su un Sanctuary o su un settore dei sedici ettari selvatici. La pietra o la terra, secondo ciò in cui preferisce essere ricordato. Duecento notti, venti all'anno per un decennio, interamente cedibili a eredi o successori.

Il bene · Una cena annuale con i fondatori e gli architetti, per passare in rassegna ciò che dicono le misurazioni e ciò che la tenuta farà poi. Un voto nel Founding Guardian Circle. Trasferimento privato permanente su chiamata da Roma e Firenze.

Il calcolo · Una tariffa effettiva di 625 € a notte contro una tariffa pubblica prevista per il 2028 di 1.200 €. La posizione più profonda del First Circle.

08 PER CONCLUDERE

Un Intervento Permanente

Agaporia è un inizio. Una tenuta in cui l'ospitalità cinque stelle diventa una forza al servizio del recupero della terra.

L'impegno è strutturale. Quattro per cento prima dell'utile, sedici ettari fuori produzione, un rilevamento di partenza registrato prima di ogni costruzione, e cifre pubblicate negli anni secchi come in quelli buoni. Nulla di questo dipende da come vada una stagione.

La Sua posizione ancora settanta ettari che sopravvivranno a qualsiasi soggiorno, a qualsiasi stagione, e a ciascuno di noi.

La terra si riprende. Lei si riprende con lei.

Per assicurare una posizione nel Founding Ledger, scriva direttamente a Pascal all'indirizzo pascal.steenhuis@agaporia.com indicando la residency o il Titan Pillar che desidera ancorare. Risponde personalmente entro ventiquattro ore. Il Founding Ledger si chiude il 30 giugno 2027. Queste condizioni non tornano.

The World Is Better Because You Are Here.

Pascal Steenhuis · Fondatore · Direttore Generale

pascal.steenhuis@agaporia.com · www.agaporia.com

Preparato per i Founding Guardians del First Circle · Riservato