



THE LEGACY PROSPECTUS

Éveil 2027 · Cadre Institutionnel pour les Founding Guardians

Fenêtre du Privilège Fondateur : 1er mai au 31 décembre 2026

UNE NOTE AVANT DE LIRE

Le Legacy Prospectus est le registre fondateur d'Agaporia.

Il existe pour ceux qui ont déjà ressenti le poids de ce qu'Agaporia construit et qui requièrent désormais l'architecture intellectuelle pour agir sur cette conviction. Chaque affirmation contenue dans ces pages est soit un fait opérationnel documenté, soit un engagement vérifiable, soit une feuille de route à venir clairement identifiée comme telle.

Lisez-le avec la rigueur qu'il mérite. Un domaine cinq étoiles nature-positive se construit. Le Registre Fondateur compte un nombre fini de positions. Ce document vous dit exactement ce que signifie en obtenir une : financièrement, éthiquement, et de façon permanente.

01. LA JUST CAUSE : NOTRE POURQUOI

Nous Existons Pour Restaurer

Agaporia est née d'une conviction résolue : que l'expression la plus vraie de l'hospitalité cinq étoiles est une force mesurable de contribution éthique. Cette conviction a mis deux décennies au sommet de l'hospitalité de luxe reconnue par Michelin pour atteindre sa forme précise : l'intersection exacte où les plus hauts standards de service rencontrent les plus profondes questions de sens.

Ce qui en a émergé est une mission partagée : devenir nature positive, aux côtés de chaque hôte, membre d'équipe et partenaire qui choisit d'en faire partie.

Le luxe cinq étoiles structurellement réimaginé comme une force mesurable de restauration planétaire et sociale. Chaque résidence une affirmation d'identité éthique. Chaque séjour un acte documenté de gérance.

L'alliance est simple et absolue : True Comfort Doesn't Take. It Restores.

La terre se rétablit. Vous vous rétablissez avec elle.

Just Cause

Agaporia transforme le luxe cinq étoiles en une force mesurable de restauration planétaire et sociale. Faisant de chaque séjour une affirmation d'identité éthique.

Brand Promise

The World Is Better Because You Are Here.

Foundational Motto

True Comfort Doesn't Take. It Restores.

02. LE MASTERPLAN : LE BIOLOGICAL ENGINE DE 173 ACRES

Le Domaine Comme Alliance

Le domaine Agaporia de 173 acres à Montefollonico, Vino Nobile di Montepulciano, Toscane, est l'instrument premier de l'alliance. Chaque décision opérationnelle, architecturale et culinaire sur le domaine est prise à l'aune d'un seul critère : cela laisse-t-il la terre plus vivante qu'avant ?

Le domaine fonctionne comme un Biological Engine™ autosuffisant, un système vivant de Net-Positive Stewardship et de Collective Welfare, produisant des résultats de restauration documentés et auditables à chaque saison qui passe.

Le Biological Engine™ tourne avant votre arrivée.

173 acres de rétablissement biologique actif.

Architecture of Presence™

24 Sovereign Suites au Grand Opening, nature-positive et calibrées pour le confort naturel et l'alignement métabolique. Le Soft Opening (été 2027) accueille les premiers Founding Guardians sur le domaine avant l'arrivée du monde. Chaque matériau choisi parce qu'il fonctionne : chanvre-chaux bio-actif, pierre récupérée, lumière naturelle calibrée, et le silence sensoriel comme modalité restauratrice.

The Biological Loop

173 acres dédiés à la remise à zéro somatique et au gain net de biodiversité. L'infrastructure physique pour la restauration planétaire et personnelle : corridors renaturés, microbiomes de sol restaurés, oliveraies ancestrales, et un jardin en permaculture de deux hectares au cœur du domaine.

The 100km Short Circuit

La proximité éthique comme standard culinaire. 80 % de tous les ingrédients cultivés et récoltés sur le domaine. Les 20 % restants sourcés dans un rayon de 100 km, auprès d'un réseau dédié d'artisans locaux qui partagent le même engagement envers la gérance nature-positive.

The Verification Roadmap

Agaporia est structurée pour atteindre et dépasser les standards mondiaux de responsabilité. La certification B-Corp et le benchmarking EarthCheck se trouvent au centre d'une feuille de route de certification formelle et progressive, avec des jalons définis de 2026 à 2029.

The Blue Ocean Position

Agaporia occupe une catégorie à elle seule. En intégrant Net-Positive Stewardship et Collective Welfare dans l'ADN de chaque résidence, la catégorie est scellée.

03. LE MOTEUR PROPRIÉTAIRE : NAV & ROR

Deux Métriques Que le Marché N'a Pas Encore Apprises à Évaluer

L'investissement hôtelier traditionnel mesure la valeur en taux d'occupation, ADR et RevPAR. Agaporia introduit deux métriques complémentaires qui saisissent la valeur biologique et patrimoniale d'un domaine nature-positive en rétablissement permanent.

NAV : Nature Asset Value | Le Facteur de Résilience

L'immobilier traditionnel valorise les murs et la pierre. La NAV valorise l'infrastructure vivante au-dessous et autour d'eux.

Un domaine de 173 acres qui capte et recycle sa propre eau, restaure son propre microbiome de sol et régule son propre microclimat est un Resilience Asset au sens le plus précis du terme. Un paysage qui gagne physiquement de la richesse biologique chaque année est une catégorie d'actif que les marchés conventionnels n'ont pas encore appris à évaluer.

Votre position à Agaporia est ancrée dans un paysage qui devient plus précieux, biologiquement, écologiquement et commercialement, à chaque saison qui passe. La terre se compose.

ROR : Return on Regeneration™ | Le Facteur de Legs

Si le ROI demande « Combien d'argent ai-je gagné ? », le ROR demande « Combien de vie ai-je créée ? »

Chaque contribution à Agaporia est une graine biologique. Le cadre Return on Regeneration™ suit ce que cette graine produit : gain net de biodiversité, séquestration du carbone, corridors renaturés, le rétablissement documenté d'un paysage classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, et la restauration mesurable des êtres humains qui l'habitent.

Le ROR Accountability Framework, actuellement en développement actif comme pilier central de l'infrastructure de vérification du domaine, fournira aux Founding Guardians un Personal Impact Report à chaque départ, traduisant chaque séjour en indicateurs documentés de santé des sols, de séquestration du carbone, d'équité sociale et d'impact ONG. L'architecture de cette responsabilité se construit aujourd'hui, en parallèle du domaine lui-même.

Vous repartez avec un document attestant que le monde est meilleur parce que vous étiez là.

Une note sur les engagements à venir. Agaporia est un domaine en pré-ouverture qui ouvre en douceur en 2027, avec un Grand Opening visé en mai 2028. Le cadre ROR, le Blockchain Accountability Ledger, la certification B-Corp et le benchmarking EarthCheck sont des engagements de feuille de route actifs, avec des calendriers de

développement définis. Ils sont présentés dans ce prospectus précisément comme tels : des engagements à venir, non des certifications actuelles. La distinction importe.

04. THE CONSCIOUS CLUB : UN DESSEIN VÉRIFIABLE

Le 4% Mandate : L'Opulence Comme Restauration

La responsabilité est un engagement structurel intégré dans l'économie de chaque résidence avant que le profit ne soit calculé.

The Conscious Club™ est le cadre opérationnel par lequel cet engagement est exécuté, suivi et rapporté. Chaque résidence active un 4% Restoration Mandate fixe : une allocation ferme du revenu chambre vers les alliances ONG d'Agaporia, les initiatives locales de restauration, et le Biological Engine™ lui-même.

Un 4% Restoration Mandate activé par chaque résidence.

The Jane Goodall Institute

Des décennies de conservation de la faune menée sur le terrain et de restauration centrée sur les communautés. Le standard de référence de la gérance environnementale, opérant à l'intersection de la science, du plaidoyer et du bien-être humain.

The Captain Paul Watson Foundation

Souveraineté marine de première ligne et restauration des océans, opérant à l'intersection précise où la santé des océans et la survie humaine convergent. La défense la plus directe des systèmes qui soutiennent toute vie sur terre.

Save the Children

Un avenir nature-positive doit être socialement équitable. Save the Children veille à ce que le mandat de restauration d'Agaporia s'étende au paysage humain, garantissant les droits et l'avenir des populations les plus vulnérables du monde.

Accords de partenariat formels en développement actif au mois d'avril 2026.

The Tuscan Anchor : Un Legs Local

Aux côtés des alliances mondiales, Agaporia est profondément intégrée à des initiatives locales de restauration qui ancrent le domaine dans le patrimoine vivant de la Val d'Orcia. La réanimation régionale d'habitats vitaux du Tuscany Biodiversity Project. La restauration physique des murs en pierre sèche ancestraux et des terrasses de vignoble. La préservation d'un paysage classé au patrimoine mondial de l'UNESCO pour chaque génération qui suit.

The Impact Protocol : Au-delà des Déclarations

Chaque allocation est soumise à un protocole rigoureux de responsabilité. Des Vitality Reviews, des sessions stratégiques avec les partenaires ONG et des stratégies d'allocation adaptatives garantissent que chaque euro génère le plus haut Return on Regeneration™ possible. Agaporia est engagée à produire des résultats documentés et vérifiables. L'infrastructure pour le prouver se construit dans l'architecture opérationnelle du domaine, depuis le sol.

05. L'ARGUMENT D'ÊTRE LE PREMIER

Pourquoi le Registre Fondateur Compte

Il existe une qualité d'opportunité particulière qui ne se présente qu'une seule fois dans la vie de toute institution : le moment avant que le monde ne sache ce qu'elle est.

Agaporia ouvre en douceur en 2027, avec un Grand Opening visé en mai 2028. D'ici au 31 décembre 2026, un nombre fini de positions existe dans le Registre Fondateur : le registre permanent de ceux qui ont reconnu ce qui se construisait avant que cela ne fût construit et ont choisi d'être présents à son émergence.

Les Founding Guardians détiennent une position qui ne peut être créée deux fois : leur nom dans le registre fondateur d'un domaine cinq étoiles nature-positive. Une distinction discrète et permanente de conviction.

Ce Que le Premier Cercle Assure

Tarifs fondateurs verrouillés

Par rapport à la tarification de détail projetée pour 2027, avec un value lock allant jusqu'à 50 % sur les positions Titan Pillar. Ces tarifs ne reviennent pas après le 31 décembre 2026.

Une position nommée au registre inaugural

D'un domaine cinq étoiles nature-positive. Une première civilisationnelle, documentée à jamais.

Validité de 5 ans

À compter de l'ouverture officielle d'Agaporia. Non de la date d'achat. La pleine fenêtre d'accès commence au moment où le domaine s'éveille.

Contribution fondatrice

Au mandat de renaturation de 24 %, aux alliances ONG, et à la réalisation physique de l'infrastructure restauratrice du domaine. Ce que vous obtenez rend la mission de restauration possible à sa source.

Accès direct à l'équipe fondatrice

Durant l'émergence du domaine. Une proximité qui se ferme définitivement lorsque le registre du Grand Opening s'ouvre au marché plus large.

Le Soft Opening : Agaporia Dans Sa Plus Grande Intimité

Les Founding Guardians qui obtiennent leur position avant le 31 décembre 2026 accèdent à le Soft Opening de l'été 2027. Agaporia dans sa plus grande intimité : douze suites, cent soixante-treize acres, le domaine avant l'arrivée du monde.

Le ratio hôte-terre de le Soft Opening ne pourra jamais être reproduit. Les gardiens de la terre, les praticiens et l'équipe fondatrice sont présents à une profondeur d'attention qui croît à mesure que l'occupation décroît. Deux ateliers culinaires en pleine activité. Le Dharana Protocol™ à son plus concentré. Le Biological Engine™ en rétablissement actif et visible.

Le Grand Opening de mai 2028 amène le domaine complet : 24 Sovereign Suites, trois ateliers, les terres à leur plus raffiné. Les deux sont extraordinaires. Une seule est irreproductible.

Le Privilège Fondateur est une position fondatrice dans un registre historique. La distinction importe. Un hôte arrive à quelque chose qui existe déjà. Un Guardian ancre quelque chose qui est encore en devenir.

Le Privilège Fondateur ne peut être créé deux fois.

Le Registre Fondateur ferme le 31 décembre. Définitivement.

06. VOTRE RÉSIDENCE PRIORITAIRE : L'ÉCHELLE D'OFFRE DU PREMIER CERCLE

Assurez Votre Position au Registre Fondateur

Le Privilège Fondateur est structuré en deux séries, chacune disponible exclusivement durant la fenêtre de campagne du 1er mai au 31 décembre 2026. Les deux portent une fenêtre de validité de 5 ans à compter de l'ouverture officielle d'Agaporia. Votre accès commence au moment où le domaine s'éveille. Tous les tarifs fondateurs représentent un value lock fixe par rapport à la tarification de détail projetée. Ces tarifs ne reviennent pas après le 31 décembre 2026.

La Série Regenerative

L'entrée dans le Loop du Agaporia Biological Engine™. Trois paliers calibrés à la profondeur de remise à zéro dont votre système a besoin.

RÉSIDENCE	ENTRÉE FONDATRICE	VALORISATION STANDARD	VALUE LOCK
Regenerative Renewal (3 nuits)	1 076 €	1 656 €	35 %
Regenerative Retreat (5 nuits)	1 656 €	2 760 €	40 %

Regenerative Immersion (7 nuits)	2 125 €	3 864 €	45 %
----------------------------------	---------	---------	------

Chaque Résidence Regenerative inclut le Nutrient-Dense Breakfast quotidien, l'accès illimité au Regenerative Spa, les rituels quotidiens du Dharana Protocol™, les inductions Equine Resonance et Regenerative Source, et la mobilité électrique gratuite sur le domaine. Le palier 3 nuits active 388 € en Signature Inductions. Le palier 5 nuits active 732 €. Le palier 7 nuits active 916 €.

La Série Sovereign

Le palier premier du Privilège Fondateur. Des Premier Sovereign Suites de 65 m², une programmation élevée, et la qualité d'un séjour conduit au registre le plus haut de l'autorité restauratrice du domaine.

RÉSIDENCE	ENTRÉE FONDATRICE	VALORISATION STANDARD	VALUE LOCK
Sovereign Escape (3 nuits)	2 246 €	3 456 €	35 %
Sovereign Journey (5 nuits)	3 456 €	5 760 €	40 %
Sovereign Immersion (7 nuits)	4 435 €	8 046 €	45 %

Chaque Résidence Sovereign inclut toutes les prestations de la série Regenerative, une séance privée avec le Lead Sleep Specialist d'Agaporia, et la Priority Booking pour la Saison Soft Opening 2027.

S'applique à toutes les Résidences Prioritaires : validité de 5 ans à compter de l'ouverture officielle d'Agaporia. Changements de réservation sans frais. Départ tardif garanti à 13h00. Chaque résidence active le 4% Restoration Mandate, acheminant une allocation fixe vers le Jane Goodall Institute, la Captain Paul Watson Foundation, Save the Children, les initiatives locales de restauration, et le Biological Engine™ d'Agaporia. Un Personal Impact Report au départ traduit votre séjour en indicateurs documentés de santé des sols, de séquestration du carbone et d'équité sociale. Le commencement de votre relevé Return on Regeneration™.

07. LES TITAN PILLARS : UNE GÉRANCE SOUVERAINE

Positions de Legs dans l'Absolute Standard

Les Titan Pillars sont l'engagement le plus profond au sein du Premier Cercle. Des positions de legs pluriannuelles qui offrent un ancrage persistant dans la croissance du domaine, une attache durable à The Conscious Club™, et une place dans le registre fondateur qu'aucun hôte ultérieur ne peut occuper.

Toutes les entrées fondatrices Titan Pillar représentent un value lock de 50 % par rapport aux tarifs de détail projetés pour 2027. Le value lock se ferme définitivement le 31 décembre 2026.

I · The Legacy Anchor

16 092 € | Founding Guardian of the Soil

Statut Founding Guardian of the Soil

L'Acte L'adoption directe d'un Rewilding Sector spécifique au sein du domaine de 173 acres. Votre gérance est marquée à demeure par une ancre en travertin façonnée à la main, placée dans votre secteur : un monument physique au rétablissement biologique que votre gérance initie et soutient.

L'Actif 28 Sovereign Credits (28 nuits de résidence). Validité de 7 ans à compter de l'ouverture officielle d'Agaporia. Inhabitation flexible sur l'ensemble du portefeuille de résidences.

II · The Patron of Sovereignty

34 500 € | Founding Patron of the Resonance Center

Statut Founding Patron of the Resonance Center

L'Acte Votre nom gravé sur la Porte du Resonance Center, le cœur du domaine de 173 acres pour l'Equine Dialogue et le Somatic Reset. En tant que patron fondateur de cette pièce architecturale maîtresse, votre patronage façonne la forme physique de l'actif expérientiel le plus distinctif du domaine.

L'Actif 60 Sovereign Credits. Sovereign Liquidity : entièrement transférable aux membres de la famille ou aux partenaires de direction. Votre position, portée en avant comme instrument de legs.

III · The Sovereign Reserve

72 000 € | Sovereign of the Estate | value lock de 50 %

Statut Sovereign of the Estate

L'Acte Le domaine Agaporia de 173 acres, exclusivement vôtre, pour trois nuits ininterrompues. Les 24 Sovereign Suites sous votre gérance. Accès complet au Resonance Center comme cadre privé pour l'intelligence collective et la recalibration du leadership. Une fenêtre de validité de 7 ans à compter de l'ouverture officielle d'Agaporia.

L'Actif Une équipe de conciergerie dédiée façonne chaque dimension du séjour, de la logistique d'arrivée souveraine à la programmation sur mesure du Biological Engine™. La restauration de votre collectif, conduite à la plus grande profondeur et confidentialité possibles.

IV · The Absolute Standard

125 000 € | Architect of the Standard | Droits de Nommage Patrimoniaux

Statut Architect of the Standard

L'Acte Une résidence prioritaire de 10 ans avec droits de nommage permanents pour une Sovereign Suite désignée ou un secteur de renaturation. Votre identité est physiquement ancrée dans le blueprint d'Agaporia : dans la pierre, le sol, et le registre biologique d'un paysage en rétablissement permanent. 200 Sovereign Credits (20 par an pendant une décennie). Entièrement transférable aux héritiers ou successeurs à travers les générations.

L'Actif Dîner privé annuel avec les Fondateurs et les Architectes en chef. Service de transfert privé permanent, sur appel. Adhésion votante au Founding Guardian Circle, avec une influence directe sur l'évolution future de la Just Cause. Accès continu au cadre de responsabilité Return on Regeneration™.

Le Calcul Tarif effectif verrouillé de 625 € la nuit. Un value lock de 48 % par rapport au détail projeté pour 2027 de 1 200 €+. La position de valeur la plus asymétrique du Premier Cercle.

08. L'AXIOME DE CLÔTURE : LE ZÉNITH SOUVERAIN

Une Intervention Permanente

Agaporia est un commencement. Un domaine où l'opulence devient une force pour le rétablissement de la terre.

À travers un engagement non négociable envers un avenir nature-positive et socialement juste, Agaporia construit un sanctuaire où l'hospitalité cinq étoiles sert la vitalité de toute vie, restaurant le sol, la mer et l'esprit humain à parts égales. L'alliance est structurelle. La preuve est dans la conception du domaine lui-même.

Votre résidence est le battement de cœur de cette stratégie. En assurant votre position dans le Premier Cercle, vous devenez le gardien d'une restauration mondiale et l'intendant d'un legs de 173 acres qui survivra à tout séjour, à toute saison, à toute génération.

La terre se rétablit. Vous vous rétablissez avec elle.

Pour assurer votre position au Registre Fondateur, répondez directement à Pascal à l'adresse pascal.steenhuis@agaporia.com en indiquant la résidence ou la position Titan Pillar que vous

souhaitez ancrer. Il vous répondra personnellement sous 24 heures. La fenêtre du Privilège Fondateur ferme le 31 décembre 2026. Ces conditions ne reviennent pas.



The World Is Better Because You Are Here.

Pascal Steenhuis · Fondateur, Agaporia

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

Ce document est exclusivement préparé pour les Founding Guardians du Premier Cercle.
Agaporia · True Comfort Doesn't Take. It Restores. · www.agaporia.com · Confidentiel