



THE LEGACY PROSPECTUS

Risveglio 2027 · Quadro Istituzionale per i Founding Guardians

Finestra del Privilegio Fondativo: 1° maggio – 31 dicembre 2026

UNA NOTA PRIMA DI LEGGERE

Il Legacy Prospectus è il registro fondativo di Agaporia.

Esiste per coloro che hanno già sentito il peso di ciò che Agaporia sta costruendo e che ora richiedono l'architettura intellettuale per agire su quella convinzione. Ogni affermazione contenuta in queste pagine è o un fatto operativo documentato, o un impegno verificabile, o una tabella di marcia futura chiaramente identificata come tale.

Lo legga con il rigore che merita. Una tenuta cinque stelle nature-positive si sta costruendo. Il Registro Fondativo ha un numero finito di posizioni. Questo documento Le dice esattamente cosa significa assicurarsene una: dal punto di vista finanziario, etico e permanente.

Esistiamo Per Restaurare

Agaporia è nata da una convinzione risoluta: che l'espressione più vera dell'ospitalità a cinque stelle sia una forza misurabile di contribuzione etica. Quella convinzione ha richiesto due decenni al vertice dell'ospitalità di lusso riconosciuta da Michelin per raggiungere la sua forma precisa: l'esatta intersezione in cui i più alti standard di servizio incontrano le più profonde questioni di senso.

Ciò che ne è emerso è una missione condivisa: divenire nature positive, insieme a ogni ospite, membro del team e partner che sceglie di farne parte.

Il lusso cinque stelle strutturalmente reimmaginato come una forza misurabile di restaurazione planetaria e sociale. Ogni residenza un'affermazione di identità etica. Ogni soggiorno un atto documentato di gestione.

Il patto è semplice e assoluto: True Comfort Doesn't Take. It Restores.

La terra si rigenera. Lei si rigenera con essa.

Just Cause

Agaporia trasforma il lusso cinque stelle in una forza misurabile di restaurazione planetaria e sociale. Facendo di ogni soggiorno un'affermazione di identità etica.

Brand Promise

The World Is Better Because You Are Here.

Foundational Motto

True Comfort Doesn't Take. It Restores.

La Tenuta Come Patto

La tenuta Agaporia di 173 acri a Montefollonico, Vino Nobile di Montepulciano, Toscana, è lo strumento primario del patto. Ogni decisione operativa, architettonica e culinaria nella tenuta è presa secondo un unico criterio: questo lascia la terra più viva di prima?

La tenuta funziona come un Biological Engine™ autosufficiente, un sistema vivente di Net-Positive Stewardship e Collective Welfare, che produce esiti di restaurazione documentati e verificabili a ogni stagione che passa.

Il Biological Engine™ è in funzione prima del Suo arrivo.

173 acri di recupero biologico attivo.

Architecture of Presence™

24 Sovereign Suites al Grand Opening, nature-positive e calibrate per il comfort naturale e l'allineamento metabolico. Il Soft Opening (estate 2027) accoglie i primi Founding Guardians nella tenuta prima dell'arrivo del mondo. Ogni materiale scelto perché funziona: canapa-calce bio-attiva, pietra recuperata, luce naturale calibrata, e il silenzio sensoriale come modalità restaurativa.

The Biological Loop

173 acri dedicati alla reimpostazione somatica e al guadagno netto di biodiversità. L'infrastruttura fisica per la restaurazione planetaria e personale: corridoi rinaturalizzati, microbiomi del suolo restaurati, oliveti ancestrali, e un orto in permacultura di due ettari al cuore della tenuta.

The 100km Short Circuit

La prossimità etica come standard culinario. L'80% di tutti gli ingredienti coltivati e raccolti all'interno della tenuta. Il restante 20% reperito entro 100 km, da una rete dedicata di artigiani locali che condividono lo stesso impegno verso la gestione nature-positive.

The Verification Roadmap

Agaporia è strutturata per raggiungere e superare gli standard globali di responsabilità. La certificazione B-Corp e il benchmarking EarthCheck si trovano al centro di una tabella di marcia di certificazione formale e graduale, con traguardi definiti dal 2026 al 2029.

The Blue Ocean Position

Agaporia occupa una categoria a sé. Integrando Net-Positive Stewardship e Collective Welfare nel DNA di ogni residenza, la categoria è sigillata.

03. IL MOTORE PROPRIETARIO : NAV & ROR

Due Metriche Che il Mercato Non Ha Ancora Imparato a Valutare

L'investimento alberghiero tradizionale misura il valore in tassi di occupazione, ADR e RevPAR. Agaporia introduce due metriche complementari che colgono il valore biologico e di lascito di una tenuta nature-positive in recupero permanente.

NAV : Nature Asset Value | Il Fattore di Resilienza

L'immobiliare tradizionale valorizza il mattone e la malta. La NAV valorizza l'infrastruttura vivente al di sotto e attorno ad essi.

Una tenuta di 173 acri che cattura e ricicla la propria acqua, restaura il proprio microbioma del suolo e regola il proprio microclima è un Resilience Asset nel senso più preciso del termine. Un paesaggio che acquisisce fisicamente ricchezza biologica ogni anno è una categoria di bene che i mercati convenzionali non hanno ancora imparato a valutare.

La Sua posizione ad Agaporia è ancorata in un paesaggio che diventa più prezioso, biologicamente, ecologicamente e commercialmente, a ogni stagione che passa. La terra si compone.

ROR : Return on Regeneration™ | Il Fattore di Lascito

Se il ROI chiede «Quanto denaro ho guadagnato?», il ROR chiede «Quanta vita ho creato?»

Ogni contributo ad Agaporia è un seme biologico. Il quadro Return on Regeneration™ traccia ciò che quel seme produce: guadagno netto di biodiversità, sequestro del carbonio, corridoi rinaturalizzati, il recupero documentato di un paesaggio patrimonio mondiale UNESCO, e la restaurazione misurabile degli esseri umani che lo abitano.

Il ROR Accountability Framework, attualmente in sviluppo attivo come pilastro centrale dell'infrastruttura di verifica della tenuta, fornirà ai Founding Guardians un Personal Impact Report a ogni partenza, traducendo ogni soggiorno in metriche documentate di salute del suolo, sequestro del carbonio, equità sociale e impatto ONG. L'architettura di quella responsabilità si sta costruendo oggi, in parallelo con la tenuta stessa.

Lei 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 che apre in modo soft nel 2027, con un Grand Opening previsto per maggio 2028. Il quadro ROR, il Blockchain Accountability Ledger, la certificazione B-Corp e il benchmarking EarthCheck sono impegni di tabella di marcia attivi, con calendari di sviluppo definiti. Sono presentati in questo prospetto precisamente come tali: impegni futuri, non certificazioni attuali. La distinzione conta.

04. THE CONSCIOUS CLUB : UNO SCOPO VERIFICABILE

Il 4% Mandate : L'Opulenza Come Restaurazione

La responsabilità è un impegno strutturale integrato nell'economia di ogni residenza prima che il profitto sia calcolato.

The Conscious Club™ è il quadro operativo attraverso cui quell'impegno è eseguito, tracciato e rendicontato. Ogni residenza attiva un 4% Restoration Mandate fisso: un'allocazione ferma del ricavo camera verso le alleanze ONG di Agaporia, le iniziative locali di restaurazione, e il Biological Engine™ stesso.

Un 4% Restoration Mandate attivato da ogni residenza.

The Jane Goodall Institute

Decenni di conservazione della fauna condotta sul campo e di restaurazione incentrata sulle comunità. Lo standard di riferimento della gestione ambientale, operante all'intersezione tra scienza, advocacy e benessere umano.

The Captain Paul Watson Foundation

Sovranità marina di prima linea e restaurazione degli oceani, operante nell'esatta intersezione in cui la salute degli oceani e la sopravvivenza umana convergono. La difesa più diretta dei sistemi che sostengono tutta la vita sulla terra.

Save the Children

Un futuro nature-positive deve essere socialmente equo. Save the Children assicura che il mandato di restaurazione di Agaporia si estenda al paesaggio umano, garantendo i diritti e il futuro delle popolazioni più vulnerabili del mondo.

Accordi di partenariato formali in sviluppo attivo ad aprile 2026.

The Tuscan Anchor : Un Lascito Locale

Accanto alle alleanze globali, Agaporia è profondamente integrata con iniziative locali di restaurazione che ancorano la tenuta nel patrimonio vivente della Val d'Orcia. La rianimazione regionale di habitat vitali del Tuscany Biodiversity Project. Il restauro fisico dei muri a secco ancestrali e dei terrazzamenti dei vigneti. La preservazione di un paesaggio patrimonio mondiale UNESCO per ogni generazione che segue.

The Impact Protocol : Oltre le Dichiarazioni

Ogni allocazione è soggetta a un rigoroso protocollo di responsabilità. Vitality Reviews, sessioni strategiche con i partner ONG e strategie di allocazione adattive assicurano che ogni euro generi il più alto Return on Regeneration™ possibile. Agaporia è impegnata a produrre esiti documentati e verificabili. L'infrastruttura per dimostrarlo si sta costruendo nell'architettura operativa della tenuta, dal suolo in su.

05. LE RAGIONI DELL'ESSERE PRIMI

Perché il Registro Fondativo Conta

Esiste una qualità di opportunità particolare che si presenta una sola volta nella vita di qualsiasi istituzione: il momento prima che il mondo sappia cosa essa sia.

Agaporia apre in modo soft nel 2027, con un Grand Opening previsto per maggio 2028. Da oggi al 31 dicembre 2026, un numero finito di posizioni esiste nel Registro Fondativo: il registro permanente di coloro che hanno riconosciuto ciò che si stava costruendo prima che fosse costruito e hanno scelto di essere presenti alla sua emersione.

I Founding Guardians detengono una posizione che non può essere creata due volte: il loro nome nel registro fondativo di una tenuta cinque stelle nature-positive. Una distinzione silenziosa e permanente di convinzione.

Ciò Che il Primo Cerchio Assicura

Tariffe fondative bloccate	Rispetto alla tariffazione di vendita proiettata per il 2027, con un value lock fino al 50% sulle posizioni Titan Pillar. Queste tariffe non ritornano dopo il 31 dicembre 2026.
Una posizione nominata nel registro inaugurale	Di una tenuta cinque stelle nature-positive. Un primato civilizzazionale, documentato per sempre.
Validità di 5 anni	A partire dall'apertura ufficiale di Agaporia. Non dalla data di acquisto. La piena finestra di accesso comincia nel momento in cui la tenuta si risveglia.
Contributo fondativo	Al mandato di rinaturalizzazione del 24%, alle alleanze ONG, e alla realizzazione fisica dell'infrastruttura restaurativa della tenuta. Ciò che Lei assicura rende possibile la missione di restaurazione alla sua origine.
Accesso diretto al team fondativo	Durante l'emersione della tenuta. Una prossimità che si chiude definitivamente quando il registro del Grand Opening si apre al mercato più ampio.

Il Soft Opening : Agaporia Nella Sua Massima Intimità

I Founding Guardians che assicurano la propria posizione prima del 31 dicembre 2026 accedono al Soft Opening dell'estate 2027. Agaporia nella sua massima intimità: dodici suite, centosettantatré acri, la tenuta prima dell'arrivo del mondo.

Il rapporto ospite-terra del Soft Opening non potrà mai essere replicato. I custodi della terra, i praticanti e il team fondativo sono presenti a una profondità di attenzione che cresce man mano che l'occupazione diminuisce. Due atelier culinari in piena attività. Il Dharana Protocol™ al suo più concentrato. Il Biological Engine™ in recupero attivo e visibile.

Il Grand Opening di maggio 2028 porta la tenuta completa: 24 Sovereign Suites, tre atelier, i terreni al loro più raffinato. Entrambi sono straordinari. Solo uno è irripetibile.

Il Privilegio Fondativo è una posizione fondativa in un registro storico. La distinzione conta. Un ospite arriva a qualcosa che esiste già. Un Guardian ancora qualcosa che è ancora in divenire.

Il Privilegio Fondativo non può essere creato due volte.

Il Registro Fondativo chiude il 31 dicembre. Definitivamente.

06. LA SUA RESIDENZA PRIORITARIA : LA SCALA D'OFFERTA DEL PRIMO CERCHIO

Assicuri la Sua Posizione nel Registro Fondativo

Il Privilegio Fondativo è strutturato in due serie, ciascuna disponibile esclusivamente durante la finestra di campagna dal 1° maggio al 31 dicembre 2026. Entrambe portano una finestra di validità di 5 anni a partire dall'apertura ufficiale di Agaporia. Il Suo accesso comincia nel momento in cui la tenuta si risveglia. Tutte le tariffe fondative rappresentano un value lock fisso rispetto alla tariffazione di vendita proiettata. Queste tariffe non ritornano dopo il 31 dicembre 2026.

La Serie Regenerative

L'ingresso nel Loop del Agaporia Biological Engine™. Tre livelli calibrati alla profondità di reimpostazione di cui il Suo sistema ha bisogno.

RESIDENZA	INGRESSO FONDATIVO	VALUTAZIONE STANDARD	VALUE LOCK
Regenerative Renewal (3 notti)	1.076 €	1.656 €	35%
Regenerative Retreat (5 notti)	1.656 €	2.760 €	40%
Regenerative Immersion (7 notti)	2.125 €	3.864 €	45%

Ogni Residenza Regenerative include il Nutrient-Dense Breakfast quotidiano, l'accesso illimitato al Regenerative Spa, i rituali quotidiani del Dharana Protocol™, le induzioni Equine Resonance e Regenerative Source, e la mobilità elettrica gratuita nella tenuta. Il livello 3 notti attiva 388 € in Signature Inductions. Il livello 5 notti attiva 732 €. Il livello 7 notti attiva 916 €.

La Serie Sovereign

Il livello premier del Privilegio Fondativo. Premier Sovereign Suites di 65 m², programmazione elevata, e la qualità di un soggiorno condotto al registro più alto dell'autorità restaurativa della tenuta.

RESIDENZA	INGRESSO FONDATIVO	VALUTAZIONE STANDARD	VALUE LOCK
Sovereign Escape (3 notti)	2.246 €	3.456 €	35%
Sovereign Journey (5 notti)	3.456 €	5.760 €	40%
Sovereign Immersion (7 notti)	4.435 €	8.046 €	45%

Ogni Residenza Sovereign include tutte le prestazioni della serie Regenerative, una sessione privata con il Lead Sleep Specialist di Agaporia, e la Priority Booking per la Stagione Soft Opening 2027.

Si applica a tutte le Residenze Prioritarie: validità di 5 anni a partire dall'apertura ufficiale di Agaporia. Modifiche di prenotazione senza costi. Check-out posticipato garantito alle 13:00. Ogni residenza attiva il 4% Restoration Mandate, convogliando un'allocazione fissa verso il Jane Goodall Institute, la Captain Paul Watson Foundation, Save the Children, le iniziative locali di restaurazione, e il Biological Engine™ di Agaporia. Un Personal Impact Report alla partenza traduce il Suo soggiorno in metriche documentate di salute del suolo, sequestro del carbonio ed equità sociale. L'inizio del Suo resoconto Return on Regeneration™.

07. I TITAN PILLARS : UNA GESTIONE SOVRANA

Posizioni di Lascito nell'Absolute Standard

I Titan Pillars sono l'impegno più profondo all'interno del Primo Cerchio. Posizioni di lascito pluriennali che offrono un ancoraggio persistente nella crescita della tenuta, un vincolo duraturo con The Conscious Club™, e un posto nel registro fondativo che nessun ospite successivo può occupare.

Tutti gli ingressi fondativi Titan Pillar rappresentano un value lock del 50% rispetto alle tariffe di vendita proiettate per il 2027. Il value lock si chiude definitivamente il 31 dicembre 2026.

I • The Legacy Anchor

16.092 € | Founding Guardian of the Soil

Status	Founding Guardian of the Soil
L'Atto	L'adozione diretta di uno specifico Rewilding Sector all'interno della tenuta di 173 acri. La Sua gestione è segnata in modo permanente con un'ancora in travertino lavorata a

mano, posta nel Suo settore: un monumento fisico al recupero biologico che la Sua gestione avvia e sostiene.

Il Bene	28 Sovereign Credits (28 notti di residenza). Validità di 7 anni a partire dall'apertura ufficiale di Agaporia. Inabitazione flessibile sull'intero portafoglio di residenze.
---------	---

II · The Patron of Sovereignty

34.500 € | Founding Patron of the Resonance Center

Status	Founding Patron of the Resonance Center
L'Atto	Il Suo nome inciso sul Gate del Resonance Center, il cuore della tenuta di 173 acri per l'Equine Dialogue e il Somatic Reset. In qualità di patrono fondatore di questo pezzo architettonico centrale, il Suo patronato plasma la forma fisica del bene esperienziale più distintivo della tenuta.
Il Bene	60 Sovereign Credits. Sovereign Liquidity: interamente trasferibile ai membri della famiglia o ai partner di leadership esecutiva. La Sua posizione, portata avanti come strumento di lascito.

III · The Sovereign Reserve

72.000 € | Sovereign of the Estate | value lock del 50%

Status	Sovereign of the Estate
L'Atto	La tenuta Agaporia di 173 acri, esclusivamente Sua, per tre notti ininterrotte. Tutte le 24 Sovereign Suites sotto la Sua gestione. Accesso completo al Resonance Center come ambiente privato per l'intelligenza collettiva e la ricalibrazione della leadership. Una finestra di validità di 7 anni a partire dall'apertura ufficiale di Agaporia.
Il Bene	Un team di concierge dedicato plasma ogni dimensione del soggiorno, dalla logistica di arrivo sovrana alla programmazione su misura del Biological Engine™. La restaurazione del Suo collettivo, condotta alla massima profondità e riservatezza possibili.

IV · The Absolute Standard

125.000 € | Architect of the Standard | Diritti di Denominazione del Lascito

Status	Architect of the Standard
L'Atto	Una residenza prioritaria di 10 anni con diritti di denominazione permanenti per una Sovereign Suite designata o un settore di rinaturalizzazione. La Sua identità è

fisicamente ancorata nel blueprint di Agaporia: nella pietra, nel suolo, e nel registro biologico di un paesaggio in recupero permanente. 200 Sovereign Credits (20 all'anno per un decennio). Interamente trasferibile a eredi o successori attraverso le generazioni.

Il Bene

Cena privata annuale con i Fondatori e gli Architetti capo. Servizio di transfer privato permanente, su chiamata. Adesione con diritto di voto al Founding Guardian Circle, con influenza diretta sull'evoluzione futura della Just Cause. Accesso continuo al quadro di responsabilità Return on Regeneration™.

Il Calcolo

Tariffa effettiva bloccata di 625 € a notte. Un value lock del 48% rispetto al dettaglio proiettato per il 2027 di 1.200 €+. La posizione di valore più asimmetrica del Primo Cerchio.

08. L'ASSIOMA DI CHIUSURA : LO ZENIT SOVRANO

Un Intervento Permanente

Agaporia è un inizio. Una tenuta dove l'opulenza diventa una forza per il recupero della terra.

Attraverso un impegno non negoziabile verso un futuro nature-positive e socialmente giusto, Agaporia sta costruendo un santuario dove l'ospitalità cinque stelle serve la vitalità di tutta la vita, restaurando il suolo, il mare e lo spirito umano in egual misura. Il patto è strutturale. La prova è nella progettazione della tenuta stessa.

La Sua residenza è il battito di questa strategia. Assicurando la Sua posizione nel Primo Cerchio, Lei diventa il guardiano di una restaurazione globale e il custode di un lascito di 173 acri che sopravvivrà a ogni soggiorno, a ogni stagione, a ogni generazione.

La terra si rigenera. Lei si rigenera con essa.

Per assicurare la Sua posizione nel Registro Fondativo, risponda direttamente a Pascal all'indirizzo pascal.steenhuis@agaporia.com indicando la residenza o la posizione Titan Pillar che desidera ancorare. Le risponderà personalmente entro 24 ore. La finestra del Privilegio Fondativo chiude il 31 dicembre 2026. Queste condizioni non ritornano.



The World Is Better Because You Are Here.

Pascal Steenhuis · Fondatore, Agaporia
pascal.steenhuis@agaporia.com · www.agaporia.com

Questo documento è preparato esclusivamente per i Founding Guardians del Primo Cerchio.
Agaporia · True Comfort Doesn't Take. It Restores. · www.agaporia.com · Riservato