

FAMILY OFFICE REAL ESTATE DUE DILIGENCE CHECKLIST 2026

Judicial-Grade Verification Framework for Generational Wealth Protection

Prop Trust Verified® | Aurema Group Delaware • Estonia • Spain

CONFIDENCIAL • Uso exclusivo para Family Offices e Inversores Institucionales ©
2026 Aurema Group LLC. Todos los derechos reservados.

Nombre del Activo: _____

Fecha de Evaluación: _____

Preparado por: _____

[SALTO DE PÁGINA]

CÓMO UTILIZAR ESTE CHECKLIST

1. Complete cada sección durante la fase de pre-adquisición o re-verificación programada.
2. Marque [✓] cuando el ítem esté verificado. Use [J] para ítems que requieren Perito Judicial Colegiado.
3. Registre observaciones en la columna "Notas / Estado".
4. Calcule el puntaje de riesgo en la Sección 6 para tomar la decisión de inversión.
5. Archive la versión firmada en el registro de gobernanza familiar.

Códigos de verificación: • [S] Due diligence estándar (consultor, surveyor, abogado) • [J] Verificación de grado judicial (Perito Judicial Colegiado, informe admisible en tribunal) • [F] Documentación interna de Family Office

Timeline recomendado: • Semanas 1-2: Revisión documental y legal • Semanas 2-4: Inspección física y forense • Semanas 4-5: Validación financiera y regulatoria • Semana 6: Matriz de riesgo, resumen ejecutivo y decisión

[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 1: VERIFICACIÓN DE TÍTULO LEGAL Y PROPIEDAD

| Ítem de Verificación | Tipo | [✓] | Notas /

Estado

1.1 | Cadena de título verificada por mínimo 30 años | [J] | | 1.2 | Búsqueda de servidumbres no registradas (archivos municipales + entrevistas) | [J] | | 1.3 | Evaluación de derechos por prescripción/usucapión | [J] | | 1.4 | Confirmación de cumplimiento normativo urbanístico y restricciones de desarrollo | [S] | | 1.5 | Identificación de restricciones medioambientales o áreas protegidas | [S] | | 1.6 | Revisión de litigios activos, embargos o procedimientos administrativos | [J] | | 1.7 | Validación de cumplimiento fiscal: IBI, plusvalías, herencias, IVA | [F] | |

Observaciones clave:

Firma/Validación: _____ Fecha: _____
[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 2: ESTADO FÍSICO DEL ACTIVO

| Ítem de Verificación | Tipo | [✓] | Notas /

Estado

2.1 | Ensayos ultrasónicos para integridad estructural | [J] | | 2.2 | Imagen termográfica para infiltraciones, aislamiento, puntos eléctricos | [J] | | 2.3 | Evaluación de cimentación, asentamientos o riesgo sísmico | [J] | | 2.4 | Inspección de sistemas MEP (mecánico, eléctrico, fontanería) | [S] | | 2.5 | Verificación de seguridad contra incendios, accesibilidad y rutas de evacuación | [S] | | 2.6 | Documentación de mantenimiento diferido y estimación de costes de reparación | [J] | | 2.7 | Creación de gemelo digital BIM para monitorización continua | [J] | |

Observaciones clave:

Firma/Validación: _____ Fecha: _____
[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 3: VALIDACIÓN DE RENDIMIENTO FINANCIERO

| Ítem de Verificación | Tipo | [✓] | Notas /

Estado

3.1 | Auditoría de ingresos por alquiler (extractos bancarios + contratos) | [S] | | 3.2 | Verificación de tasas de ocupación e historial de pagos | [S] | | 3.3 | Benchmarking de gastos operativos vs. mercado | [F] | | 3.4 | Historial de CAPEX y proyección de necesidades futuras | [S] | | 3.5 | Validación de metodología de valoración y supuestos de mercado | [J] | | 3.6 | Modelado de flujos de caja: escenario base, optimista y estrés | [F] | | 3.7 | Verificación de cobertura de seguros e historial de siniestros | [S] |

Observaciones clave:

Firma/Validación: _____ Fecha: _____
[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 4: ESTADO REGULATORIO Y CUMPLIMIENTO

| Ítem de Verificación | Tipo | [✓] | Notas /

Estado

4.1 | Licencias/permisos vigentes y transferibles | [S] | | 4.2 | Cumplimiento MiCA/SEC/ADGM (si se prevé tokenización) | [J] | | 4.3 | Obligaciones de reporting ESG/sostenibilidad | [S] | | 4.4 | Restricciones de patrimonio histórico o conservación | [S] | | 4.5 | Regulación de alquiler turístico y licencias municipales | [S] | | 4.6 | Evaluación de riesgos regulatorios futuros (planeamiento, leyes ambientales) | [J] |

Observaciones clave:

Firma/Validación: _____ Fecha: _____
[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 5: CONSIDERACIONES

FAMILIARES Y DE GOBERNANZA

| Ítem de Verificación | Tipo | [✓] | Notas /

Estado

5.1 | Documentación para transferencia generacional (título, estado, protocolo) | [J] | |
5.2 | Estructura de gobernanza: cómo se ejecutan las decisiones familiares | [F] | | 5.3 |
Planificación de eventos de liquidez (compra-venta, derechos de reembolso) | [F] | | 5.4 |
Evaluación de preparación para tokenización (si aplica) | [J] | | 5.5 | Delimitación de
uso familiar vs. objetivos de inversión | [F] | | 5.6 | Protocolo de resolución de disputas
para Family Council | [F] | |

Observaciones clave:

Firma/Validación: _____ Fecha: _____
[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 6: MATRIZ DE RIESGO Y

DECISIÓN

Sistema de puntuación Prop Trust Verified®: • Df (Defect Probability): 1-5 (1=Bajo, 5=Crítico) • Rj (Judicial Relevance): 1-5 (1=Irrelevante, 5=Admisible en tribunal) • Impacto Financiero (€): Estimación conservadora

| Ítem | Df (1-5) | Rj (1-5) | Impacto (€) |

Estado

||||||| TOTAL RIESGO | Σ Df = | Σ Rj = | Σ € = |

Umbral de decisión: • 0-15 pts: ✓ Proceder con

condiciones estándar • 16-25 pts: Renegociar precio o exigir remediación previa • >25
pts: ? Detener adquisición o reestructurar vehículo legal

Decisión del Family Council: Proceder Renegociar Retirar

Justificación:

Firmas autorizadas: _____

[SALTO DE PÁGINA]

SECCIÓN 7: RESUMEN EJECUTIVO PARA FAMILY COUNCIL

Asset: _____ Ubicación: _____

Valor de Adquisición: € _____ Fecha de Verificación: _____

Hallazgos Críticos:

1.
2.
3.

Riesgos Mitigados:

Riesgos Residuales Aceptados:

Recomendación Final: Adquisición aprobada Aprobación con condiciones
Rechazo

Condiciones específicas:

Adjuntos: Informe Pericial Judicial Certificado Prop Trust Verified® BIM/Gemelo Digital

Matriz de Riesgo Firmada Dictamen Legal Modelo Financiero

Firma del Advisor/Coordinador: _____ Fecha: _____

Firma del Judicial Expert: _____ N° Colegiado: _____

[SALTO DE PÁGINA]

PROP TRUST VERIFIED®

La única metodología de verificación respaldada por

30+ años de experiencia judicial.

Aurema Group LLC

1007 N Orange St, 4th Floor, Suite 2223

Wilmington, DE 19801 — United States

? +1 (332) 378 1281 | contacto@aremagroup.com

? aurema-group.com

Este documento es confidencial y está destinado exclusivamente al uso del destinatario autorizado. Cualquier divulgación, copia o distribución no autorizada está estrictamente

prohibida.

© 2026 Aurema Group LLC. Prop Trust Verified® es una metodología registrada.

[FIN DEL DOCUMENTO]