



## **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw NV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 april 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. Dit is het eerste jaar dat we de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap hebben uitgevoerd.

### **Verslag over de jaarrekening**

#### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 opgesteld in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2025, alsook de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de balans bedraagt KEUR 8.646.692 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van KEUR 353.918.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### ***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie

“Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### ***Kernpunt van de controle***

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### ***Waardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en deelnemingen in verbonden ondernemingen***

We verwijzen naar de rubrieken C. ‘vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur’ en J. ‘Investerings in deelnemingen die administratief verwerkt worden via de “equity-methode” van de balans, evenals toelichtingen III ‘Materiële waarderingsregels’, XI ‘Vastgoedbeleggingen-mutatietabel’ en XV ‘Investerings die administratief verwerkt worden via de “equity-methode”’.

- Omschrijving

De portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaat uit zowel verhuurde gebouwen als gebouwen die verhuurklaar zijn en actief beschikbaar worden gehouden voor verhuur. Deze gebouwen worden rechtstreeks aangehouden door Warehouses De Pauw NV of onrechtstreeks via deelnemingen in verbonden vennootschappen die in de balans verschijnen als investeringen in deelnemingen die administratief verwerkt worden via de equity-methode (vermogensmutatiemethode). Op 31 december 2025 bedroegen de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en de deelnemingen in verbonden vennootschappen respectievelijk KEUR 2.334.386 en EUR 2.826.828, wat 59,7% van de totale activa vertegenwoordigt.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden op de balansdatum opgenomen tegen hun reële waarde. In overeenstemming met de wetgeving die van toepassing is op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per kwartaal bepaald door externe vastgoeddeskundigen. Het waarderen van vastgoedbeleggingen is complex en vereist een hoge mate van beoordelingsvermogen. De reële waarde wordt immers bepaald door het definiëren van de geschikte waarderingstechniek en is afhankelijk van de veronderstellingen die door de externe vastgoeddeskundigen worden gebruikt bij de toepassing van dit waarderingmodel. Factoren als actuele markthuur, huursituatie, investeringsbudgetten en daaraan gerelateerde

transactiekosten, maar ook de aard, staat en ligging van de vastgoedbelegging hebben een grote invloed op de reële geschatte waarde.

Wij hebben de waardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en deelnemingen in verbonden ondernemingen als een kernpunt van de controle aangemerkt, omdat dit een aanzienlijk deel van de balans vertegenwoordigt en een aanzienlijke mate van beoordeling vereist.

- Onze controlewerkzaamheden

Met de hulp van onze vastgoedwaarderingsspecialisten hebben wij de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Het raadplegen van recente, onafhankelijke vastgoedmarktrapporten om inzicht te verkrijgen in de heersende marktomstandigheden voor logistiek vastgoed waarin de Vennootschap investeert.
- Inzicht verkregen in het door externe vastgoeddeskundigen gehanteerde waarderingproces, met inbegrip van de toegepaste waarderingmethodes en de wijze waarop het management het door externe vastgoeddeskundigen uitgevoerde werk beoordeelt en kritisch evalueert. Wij hebben het ontwerp en de implementatie van de interne controlemaatregelen met betrekking tot het waarderingproces van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en deelnemingen in verbonden vennootschappen beoordeeld.
- De bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit beoordeeld van de externe vastgoeddeskundigen die door het management werden ingeschakeld.
- Wij hebben de door externe vastgoeddeskundigen opgestelde waarderingsrapporten voor alle voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen verkregen (inclusief onrechtstreeks aangehouden via deelnemingen in verbonden vennootschappen) en de daarin opgenomen, reële waarden vergeleken met de boekhoudkundige gegevens en de jaarrekening.
- Wij hebben voor een steekproef van geselecteerde panden de geschiktheid van de belangrijkste aannames, waaronder rendementen en geschatte huurwaarden, kritisch beoordeeld door deze aannames te vergelijken met beschikbare externe sectorgegevens.
- Op steekproefbasis de belangrijkste gegevens die door externe vastgoeddeskundigen werden gebruikt voor de bepaling van de reële waarde, vergeleken met de huurinkomsten en andere relevante kenmerken van de onderliggende huur- en gebruiksovereenkomsten.
- Op steekproefbasis de rekenkundige nauwkeurigheid getest van het door de externe vastgoeddeskundigen gebruikte waarderingmodel.
- De geschiktheid en volledigheid beoordeeld van de toelichtingen in de jaarrekening met betrekking tot vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, en nagegaan of deze het waarderingsrisico adequaat weerspiegelen, inclusief de toegepaste waarderingmethodes en de belangrijkste gehanteerde aannames.

### **Overige aangelegenheid**

De jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 26 maart 2025 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de

daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12 §1 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde

inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

#### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

#### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende het belangenconflict zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld en hebben u hieromtrent niets te melden.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zaventem, 26 maart 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor