



Warehouses De Pauw Comm. VA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 - Jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw Comm. VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 - Jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA uitgevoerd gedurende 12 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, 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 en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, met een balanstotaal van 3 330 259 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 332 623 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards 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 huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd 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.

Kernpunten 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (1 132 650 (000) EUR) en financiële vaste activa (2 100 345 (000) EUR) vertegenwoordigen samen meer dan 97 procent van het balanstotaal op 31 december 2018. Vastgoedbeleggingen worden enerzijds rechtstreeks aangehouden door Warehouses De Pauw Comm. VA. en anderzijds onrechtstreeks via deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, welke op de balans onder de financiële vaste activa zijn opgenomen aan reële waarde voor een bedrag van 1 133 922 (000) EUR. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en deelnemingen hebben een significante impact op het nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • De vennootschap gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de vennootschap worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de vennootschap actief is. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste

- De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties.
Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de toelichtingen: III Waarderingsregels en XI Vastgoedbeleggingen.

Eerste toepassing van IFRS 16 - Leaseovereenkomsten

- De nieuwe IFRS-standaard met betrekking tot leases is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. De Vennootschap heeft er echter voor gekozen om deze standaard reeds toe te passen vanaf 1 januari 2018 en heeft ervoor geopteerd om de "modified retrospective" voorstelling toe te passen, overeenkomstig IFRS 16.C5b, waarbij alle cumulatieve effecten (balansimpact) in het eigen vermogen worden verwerkt op datum van de initiële toepassing. Dit behelst meer specifiek de volgende boekhoudkundige stappen:
 - De erkenning van een leaseverplichting voor leases die voorheen verwerkt werden als operationele leases overeenkomstig IAS 17, waarbij de leaseverplichting gewaardeerd wordt op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige leasebetalingen, verdisconteerd op basis van de incrementele rentevoet van de vennootschap op datum van initiële toepassing;
- We hebben het proces van het management beoordeeld voor het identificeren van leaseovereenkomsten waarop IFRS 16 van toepassing is en de interne controles met betrekking tot de volledigheid en accuraatheid bij de berekening van de leaseverplichting.
- Voor een steekproef van leaseovereenkomsten hebben we de belangrijkste inputs, gebruikt in de berekening van de leaseverplichting, zoals de concessievergoeding en -duurtijd afgestemd met de onderliggende concessie-overeenkomsten.
- We hebben de gepastheid beoordeeld van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op langetermijn concessie-overeenkomsten, waar de vennootschap optreedt als huurder, overeenkomstig IFRS 16. We hebben Deloitte IFRS-experten betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 16 door de vennootschap.

- De erkenning van een actief voor het gebruiksrecht voor leaseovereenkomsten die voorheen als operationele leases werden verwerkt overeenkomstig IAS 17, waarbij dit actief een vastgoedbelegging betreft hetwelk wordt gewaardeerd aan reële waarde overeenkomstig IAS 40 in toepassing van het reëlewaardemodel.
- De waardering van de activa betreffende het gebruiksrecht en de leaseverplichting respectievelijk overeenkomstig IAS40 en IFRS 16, vanaf de datum van initiële toepassing (1 januari 2018).
- De impact voor de vennootschap van de toepassing van deze nieuwe standaard is specifiek van toepassing op langetermijn concessie-overeenkomsten waar de vennootschap optreedt als huurder en welke resulteren in de erkenning van activa voor gebruiksrechten ten belope van 24 000 (000) EUR, leaseverplichtingen ten belope van 25 367 (000) EUR en een negatieve impact op het eigen vermogen van 1 367 (000) EUR.
- De boekhoudkundige verwerking van zulke langetermijn concessie-overeenkomsten in overeenstemming met IFRS 16 en de impact op de vastgoedbeleggingen aangehouden door de vennootschap omvat belangrijke management beoordelingen, specifiek met betrekking tot de bepaling van de incrementele rentevoet welke gebruikt wordt bij de bepaling van de netto actuele waarde van de leasebetalingen.
- Adequate toelichtingen met betrekking tot de impact van deze nieuwe standaard en de sensitiviteit van de gebruikte assumpties (discontovoet) zijn relevant voor de lezer van de financiële staten.

Het kernpunt van de controle betreft daarom de impact van de initiële toepassing van IFRS 16 en de management inschattingen die gemaakt wordt bij het berekenen van de leaseverplichting.

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 na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België.

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 dat 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 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 van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) 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, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en de statuten te verifiëren, alsook 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 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

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 tijdens 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 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen 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 verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening 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 134 van het Wetboek van vennootschappen 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.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 20 maart 2019

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited