INTERVEST IN EEN OOGOPSLAG

1 Wie is Intervest?
2 Missie en visie
3 Strategie
4 Sterktes
5 Kerncijfers 2021
6 Activiteiten 2021
7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar
8 Financiële kalender 2022
9 Geschiedenis en mijlpalen

1 Wie is Intervest?

Intervest Offices & Warehouses nv, een openbaar gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV), actief in de markt van logistieke gebouwen en kantoren, met een stevig groeiplan, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een uitbreiding in de logistieke portefeuille in België en Nederland.

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) investeert in logistieke panden en in kantoorgebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters en richt zich ook op duurzame (her)ontwikkelingsprojecten.

De **logistieke portefeuille** (68%) is in België gelegen op belangrijke verkeersassen: Antwerpen - Brussel – Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent – Rijsel.
42% van het logistiek vastgoed concretiseert zich in Zuid-Nederland.

Het **kantoorgedeelte** (32%) van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven.

De totale vastgoedportefeuille heeft een waarde van € 1,2 miljard en een verhuurbare oppervlakte van 1,1 miljoen m² op jaareinde 2021.

De aandelen van Intervest zijn sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Op 31 december 2021 bedraagt de beurswaarde € 742 miljoen.

2 Missie & visie

Waar staat Intervest voor?

Intervest is een real-estatepartner die verder gaat dan het louter verwerven en verhuren van vierkante meters kantoren of logistieke ruimte, *beyond real estate.* Waardecreatie door het genereren van solide en recurrente cash flows, op een goed-gediversifieerde vastgoedportefeuille met respect voor ESG-criteria en dit voor alle stakeholders is de kern van de missie.

Gestoeld op een robuust groeiplan staat Intervest voor inspirerende en innovatieve kantoren en klantgedreven performant logistiek vastgoed.

Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, werkt Intervest aan het '**ontzorgen**' van de klanten en kan ze hen meerwaarde bieden. Van flexibele werkplekken voor individuele coworkers tot corporate HQ, van oplossingen voor de startende kmo tot grote logistieke centra, alle klanten kunnen rekenen op een uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen waardoor ze zich kunnen focussen op wat voor hen echt belangrijk is.

Voor #TeamIntervest wil Intervest een betrouwbare werkgever zijn die een zorgzame omgeving creëert waar ze ten volle hun potentieel kunnen ontwikkelen.

Wat is de toekomstvisie van Intervest?

Intervest wil een gewaardeerde en erkende vastgoedpartner zijn en wil samen met klanten, ontwikkelaars en makelaars groeien door naar win-winsituaties te streven.

In **logistiek vastgoed** heeft Intervest de ambitie om prominent aanwezig te zijn langs belangrijke logistieke assen. Door het uitbouwen van een sterke marktpositie langsheen deze assen, bouwt Intervest aan clusters om haar klanten optimaal bij te staan als vastgoedpartner, zowel met bestaande gebouwen als door de realisatie van gebouwen op maat.

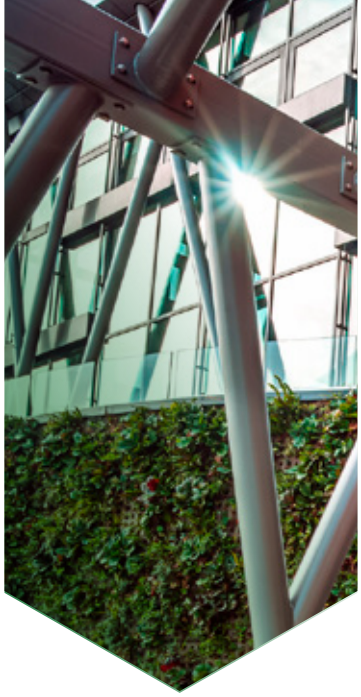
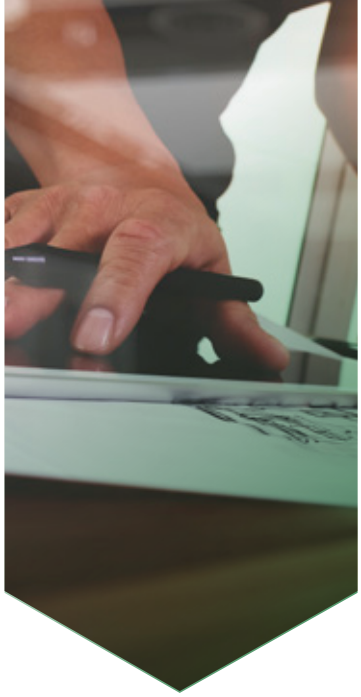
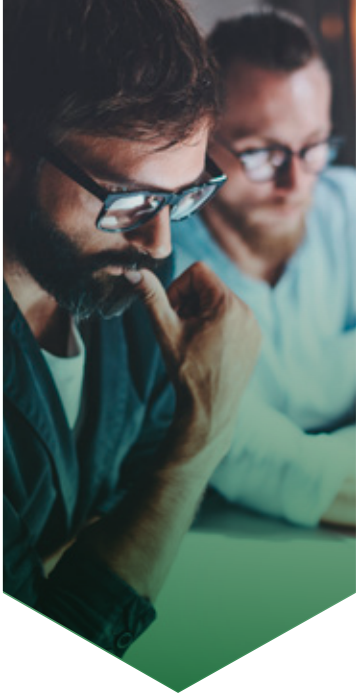
In de **kantorenmarkt** anticipeert Intervest op evoluties in de veranderende visies op werken en de ermee gepaard gaande nood aan een gemengde werkomgeving, uitgebreide dienstverlening en community building in inspirerende omgevingen. Het welzijn van de medewerker staat hierbij centraal.

ACHIEVING MORE TOGETHER #TeamIntervest

De kern van de #connect2022-strategie is #TeamIntervest. Aan de slag gaan met de aanwezige competenties en aspiraties, meer autonomie geven binnen de afgesproken operationele targets en initiatieven van ondernemerschap aanmoedigen. Gedeeld leiderschap dus, met mezelf als ceo ook ten dienste van het geheel. Het gaat om het creëren van een toekomstbestendige omgeving waar mensen elkaar vertrouwen, trots zijn op wat ze doen en voldoening halen uit wat ze samen realiseren. #TeamIntervest: achieving more together.

Gunther Gielen, ceo Intervest Offices & Warehouses

Gunther Gielen › ceo Intervest Offices & Warehouses

3 Strategie

#CONNECT2022

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

De vier pijlers van de strategie (waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze nauwe verbondenheid komt tot uiting in de concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2020 - 2022.

WAARDECREATIE

- 30% groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- 10% groei van het EPRA-resultaat per aandeel
- Toename in gemiddelde huurperiode: > 5 jaar
- Looptijd schulden verlengen
- Actief asset en liability management
- Gebalanceerde kredietportefeuille

DUURZAAMHEID

- 100% van het elektriciteitsverbruik komt uit duurzame bronnen
- 80% van het logistiek vastgoed is uitgerust met zonnepanelen
- 80% van de vastgoedportefeuille is uitgerust met slimme meters
- 30% van de vastgoedportefeuille is minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd

KLANTGERICHTHEID

- Het verbeteren van klantentrouw door het verhogen van het totaal aantal jaren als huurder
- Het opstarten van het meten van de NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyauteit

#TEAMINTERVEST

- Het streven naar duurzame motivatie bij de medewerkers
- Het aantrekken en behouden van professionele medewerkers

4 Sterktes

STERKE RISICOSPREIDING

- Strategisch aanwezig in twee segmenten: logistiek vastgoed (68%) en kantoren (32%)
- Gediversifieerde vastgoedportefeuille en huurders

DYNAMISCH INHOUSE ASSET MANAGEMENT

- Future proof kantoren
- Flexibiliteit in logistiek segment
- “Ontzorgen” van de klanten met #TeamIntervest

AANTREKKELIJK RENDEMENT & EVENWICHTIGE FINANCIERING

- 5,4% brutodividendrendement
- 45,0% schuldgraad
- Actief asset en liability management

SOLIDE STRATEGISCH GROEIPLAN

- Waardecreatie
- Duurzaamheid
- Klantgerichtheid
- #TeamIntervest

5 Kerncijfers 2021

VASTGOED

€ 1,2 miljard
Reële waarde van de portefeuille

94%
Bezettingsgraad

100% Logistiek NL
99% Logistiek BE
87% Kantoren

4,3 jaar
Gemiddeld resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag)

5,3 jaar Logistiek
2,6 jaar Kantoren

6,4%
Brutohuurrendement

5,6% Logistiek
8,2% Kantoren

55 bp
Gemiddelde yield aanscherping in logistiek vastgoed

FINANCIEEL

€ 1,74
EPRA resultaat per aandeel

€ 24,83
EPRA NTA per aandeel

4,1 jaar
Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen

1,8%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen

45,0%
Schuldgraad

€ 1,53
Voorstel brutodividend per aandeel voor 2021

+4%
Organische huurinkomstengroei

BEURS

€ 742 miljoen
Beurskapitalisatie

5,4%
Brutodividendrendement

DUURZAAMHEID

25%
van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'

100%
elektriciteit uit duurzame bronnen

62%
van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

56%
van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

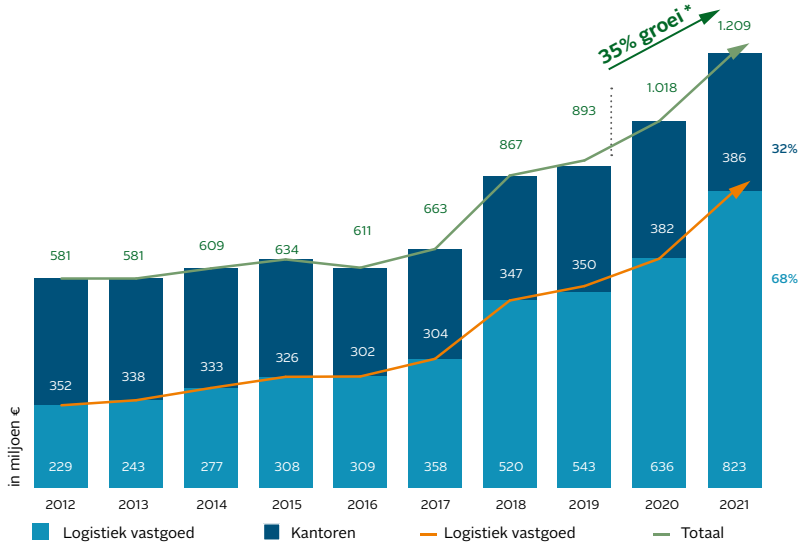
TEAM

59

M 41%

V 59%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



* waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen

6 Activiteiten 2021

Succesvolle realisaties in groeiplan #connect2022 door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie met eigen ontwikkelingsprojecten

Sterke financiële resultaten en kerncijfers

- EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,74 voor 2021, een toename met 9% in vergelijking met 2020 en een verhoging van de initieel gestelde verwachtingen voor 2021
- Voorstel brutodividend van € 1,53 voor 2021 -op hetzelfde peil als voor 2020- of een brutodividendrendement van 5,4%[1]
- Toename operationele marge met 2%-punten tot 82% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- Een organische groei[2] van de huurinkomsten met 4% tegenover vorig jaar
- Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020 door:
  - € 54 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection at the Singel
  - € 66 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille met € 77 miljoen of 12% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 11 miljoen of 3%
  - € 63 miljoen acquisities in logistieke sites, waarvan € 47 miljoen in België (site in Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en € 16 miljoen in Nederland (site in Breda en grondpositie in Venlo)
  - € 8 miljoen duurzame investeringen om de bestaande portefeuille toekomstbestendig te houden
- Realisatie van weldoordachte groei van 35% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- Een toename in de bezettingsgraad ten opzichte van jaareinde 2020:
  - Van de totale vastgoedportefeuille met 1%-punt tot 94%
  - Van de logistieke portefeuille met 4%-punten tot 100%
- Toename WALB van 4,0 jaar vorig jaar naar 4,3 jaar voor de totale portefeuille en voor logistiek van 4,8 jaar vorig jaar naar 5,3 jaar
- Genk Green Logistics: reeds 35% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd:
  - Eddie Stobart Logistics Europe: 4 units voor in totaal 45.000 m² waarvan 25.000 m² reeds in gebruik
  - P&O Ferrymasters: een warehouse van 10.000 m² in gebruik sinds eind 2021
  - Neovia Logistics: een warehouse van 10.000 m² met geplande oplevering in Q2 2022
  - Nippon Express Belgium: een warehouse van 21.000 m² met geplande oplevering in Q2 2022
  - Vergevorderde onderhandelingen lopen voor verschillende overige units
- Belangrijke verhuurtransacties in de logistieke portefeuille:
  - In Herentals twee nieuwe huurders (Biscuiterie Thijs voor 5 jaar en 3 maanden; Transport Van de Poel voor 10 jaar en 4 maanden), volgend op het vertrek van Nike Europe Holding en een overeenkomst met STG voor 13,5 jaar in het ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics
  - Huurverlenging in Herstal van Vincent Logistics met 3 jaar tot 2027
  - Verhuring met PostNL Pakketten België in Oevel voor 3,5 jaar volgend op het vroegtijdig vertrek van de vorige huurder

Genk › Genk Green Logistics

Oevel › Post NL

1 Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt.
2 Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

Strategische realisaties team Nederland

- Een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda voor 17,7 jaar, eerste logistieke site in Breda
- Verlenging belangrijke huurovereenkomsten in de logistieke portefeuille:
  - In Eindhoven (Gold Forum) met OneMed een overeenkomst van 13 jaar met twee breakmomenten
  - In Eindhoven (Silver Forum) met ASML tot eind 2023
  - In Roosendaal met een Duitse keten van supermarkten voor 9 jaar

Solide basis voor recurrente toekomstige waardecreatie

- Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (68%) en kantoren (32%);
  - 5% punten toename van aandeel logistiek vastgoed ten opzichte van 2020
  - 42% van de logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland
- Gediversifieerde, solide huurders
- Volgende stappen in succesvolle (her)ontwikkelingsaanpak door en met #TeamIntervest:
  - Het herontwikkelingsproject in het kantorensegment: Greenhouse Woluwe Garden
  - Eigen ontwikkelingsprojecten in het logistiek segment: Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Puurs, Venlo en 's-Hertogenbosch
- 350.000 m² met een vastgoedwaarde van € 425 miljoen aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel waarvan € 135 miljoen op jaareinde 2021 geïnvesteerd is
- Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
  - Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,8%
  - Tot 2023 geen financieringen meer op vervaldatum
  - Toename gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind 2020
- Voldoende investeringsruimte door € 78 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier)

ESG

- Duurzaam ondernemerschap bekroond met UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat
- Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen
- Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille toekomstbestendig

Vooruitzichten

- Voor 2022 verwacht Intervest een vergelijkbaar EPRA resultaat met 2021
- De groei gekoppeld aan strategische focus op eigen (her) ontwikkelingen zal beginnen renderen vanaf 2023 met een verwachte toename van het EPRA resultaat ten opzichte van 2022
- Intervest heeft de intentie een brutodividend per aandeel van minimaal € 1,53 voor boekjaar 2022 voorop te stellen

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).

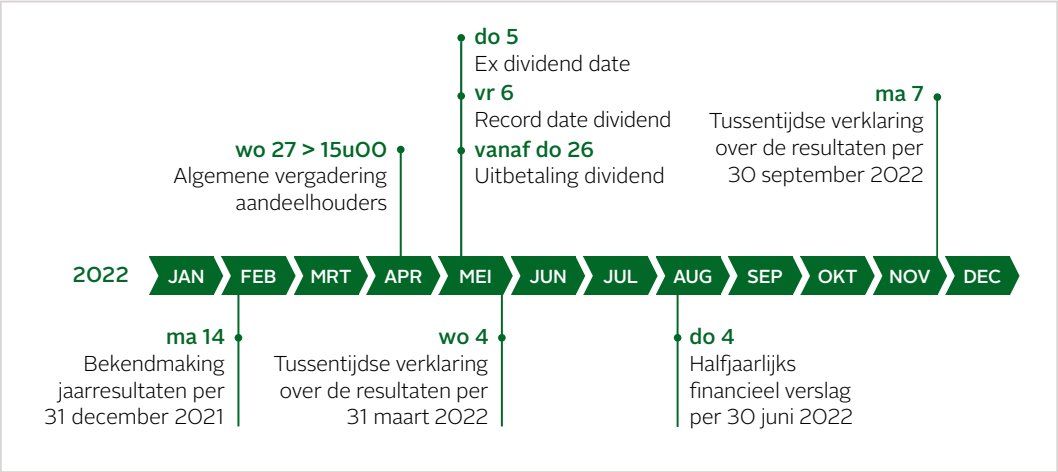
Antwerpen ⟩ Greenhouse Collection at the Singel

7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.208.944	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.098.820	965.796
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,4%	6,9%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,8%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,3	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	4,8
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,6	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	98%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	99%	95%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	87%	88%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m²)	1.111	1.046
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	45.176	40.355
Portefeuilleresultaat	48.707	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	- 2.311
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	**98.100**	**43.431**
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	28,20	22,55
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	23,67	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	25,27	22,64
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	19%	5%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	742	575
Brutodividend (in €)	1,53[1]	1,53
Brutodividendrendement (in %)	5,4%	6,8%
Schuldgraad (max. 65%)	45,0%	43,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,8%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,1	3,8
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,74	1,60
EPRA NTA (in €/aandeel)[2]	24,83	22,40
EPRA NRV (in €/aandeel)[2]	26,76	24,08
EPRA NDV (in €/aandeel)[2]	23,64	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,2%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,9%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	18,7%

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.
2 In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV.

8 Financiële kalender 2022[1]



1 Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.

Duurzame energie › Fotovoltaïsche panelen

9 Geschiedenis en mijlpalen

MECHELEN CAMPUS (FASE 1)
VERWERVING KANTOORGEBOUWEN

OEVEL - LOGISTIEKE SITE

1996

Oprichting

1999

Notering op Euronext Brussel (INTO)

Erkenning als vastgoed-bevak naar Belgisch recht

Verwerving kantoorgebouwen in Brusselse periferie

2001

Verwerving kantoor-gebouwen in Antwerpen, Mechelen en Brusselse periferie

2002

Eerste investeringen in logistiek vastgoed: 20 panden

Uitbreiding kantoren-portefeuille in Brusselse periferie en op Mechelen Campus (fase 1)

2005

Verwerving kantoor-gebouwen op Mechelen Campus (fase 2)

2007

Verwerving kantoor-gebouwen op Mechelen Campus (fase 3), in Brusselse periferie, Exiten

Uitbreiding logistieke portefeuille met site Herentals Logistics 1

2008

Uitbreiding logistieke portefeuille met verwerving van Herentals Logistics 2

2010

Succesvolle eerste private plaatsing van obligatielening

2011

Uitbouw logistieke portefeuille met verwervingen in Huizingen, Oevel en Houthalen en uitbreiding van Herentals Logistics 2 (ontwik-kelingsproject)

Naamswijziging: toevoeging: "& Warehouses" ter bevestiging van belangrijke marktpositie in logis-tiek vastgoed

Aanvang turnkey-solutionsaanpak

2012

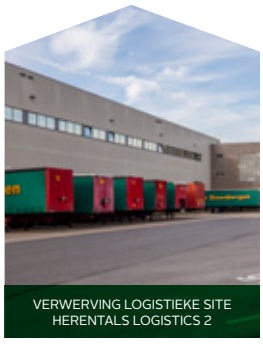
Uitbreiding positie in logistiek vastgoed met verwerving tweede logistieke site in Oevel

Verdere profilering met turnkey-solutionsaan-pak

Opening eerste Greenhouse

coworking in Mechelen

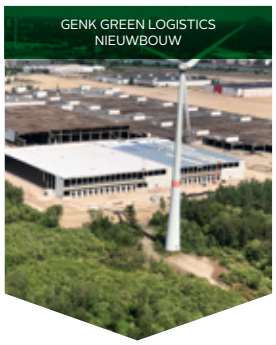
MECHELEN BUSINESS TOWER
VERWERVING KANTOORGEBOUWEN



VERWERVING LOGISTIEKE SITE
HERENTALS LOGISTICS 2

GREENHOUSE ANTWERP - TWEEDE GREENHOUSE COWORKING

NL - ROOSENDAAL BUILT-TO-SUITCENTRUM FRI-JADO


GENK GREEN LOGISTICS NIEUWBOUW

2013

Ontvangst eerste EPRA Award

Oplevering projecten in Oevel (verbinding tussen bestaande logistieke sites) en Wilrijk (showroom Peugeot)

2014

Succesvolle private plaatsing van obligaties

Omvorming naar statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)

Inbreng in natura van de logistieke site in Oudsbergen

2015

Strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed

Verwerving van een logistieke site in Luik

Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI nv van 35% van aandelen INTO

2016

Herschikking in vastgoedportefeuille door desinvestering van vijf niet-strategische panden in Brusselse periferie

Opening tweede Greenhouse coworking in Greenhouse Antwerp

Uitbreiding kantorenportefeuille met Intercity Business Park in Mechelen

2017

Eerste stap in Nederland

Verwerving van twee logistieke sites (Raamsdonksveer en Tilburg)

Realisatie solide kapitaalstructuur door drie inbrengen in natura (logistieke sites Oevel, Aarschot, Zellik) en keuzedividend

Oplevering van nieuwbouw distributiecentrum op Herentals Logistics

2018

Succesvolle kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht van € 99,9 miljoen

Zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorgebouw in België) en herontwikkeling van kantoorgebouw Diegem tot Greenhouse BXL met derde Greenhouse coworking

Substantieel ontwikkelingspotentieel door aankoop zone B van de voormalige Ford-site Genk: 250.000 m² en oprichting perimetervennootschap Genk Green Logistics nv als IGVV

2019

Verdere uitbouw van logistieke portefeuille in Nederland: Nijmegen, Roosendaal, 's-Hertogenbosch (grondreserve)

Intervest 20 jaar op de beurs van Brussel

Opening kantoor Nederland

Desinvestering niet-strategische logistieke panden Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen

2020

Strategisch groeiplan #connect2022

Reële waarde meer dan € 1 miljard

Realisaties duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk en Antwerpen)

Genk Green Logistics: oplevering eerste nieuwbouw van 25.000 m²

Corporate governance: omvorming naar duaal bestuur

2021

Strategische verwerving van logistieke sites in België (Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en in Nederland (Breda en grondpositie in Venlo)

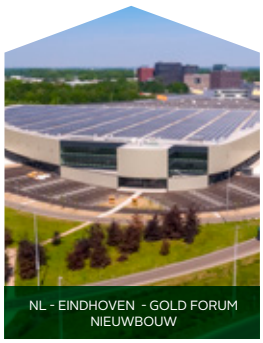
Genk Green Logistics: reeds 35% (voor)verhuurd van beschikbare 250.000 m²

Start bouwwerken van kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en van de logistieke (her) ontwikkelingen in Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics

Ontvangst UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat

WILRIJK 1 - SHOWROOM PEUGEOT

NL - RAAMSDONKSVEER 1


NL - EINDHOVEN - GOLD FORUM NIEUWBOUW

ANTWERPEN - GREENHOUSE COLLECTION AT THE SINGEL