

## Butiksudlejning er meget uens ramt af COVID-19



Martin Kibsgaard er direktør i Blue Capital, der de seneste tre år har modtaget Børsen Gazellepris. Virksomheden har de seneste ti år formidlet ejendomsprojekter for 1,9 mia. kr. PR-foto

**EJENDOMME** | Af Ejlif Thomasen

14. apr 2020 KL.10:46



### Hvorledes påvirkes jeres investeringsprojekter af COVID-19?

"Ca. 90% af vores portefølje består af ejendomme udlejet til dagligvarebutikker og byggemarkeder, og de oplever en omsætningsfremgang på baggrund af COVID-19.

Men de sidste ti procent i vores portefølje, tager aktuelt mere end 90 procent af vores tid.

Det er hårde tider for restaurationslejere som Sunset Boulevard og strøgbutikkerne, eksempelvis Bestseller."

### Hvordan håndterer I forespørgsler fra lejerne?

"Vi går løsningsorienteret til opgaven, og sørger for der er en tæt dialog med lejerne. Det er vigtigt, at lejerne ved, at vi anerkender skæbnefællesskabet mellem lejer og udlejer.

Vi skal imidlertid holde os for øje, at lejen ikke er fastsat efter lejers omsætning i lejemålet, og vi har typisk 10-15 års uopsigelige lejekontrakter med moderselskabskaution.

Om omsætningen er høj eller lav i det enkelte lejemål er derfor i udgangspunktet udlejer uvedkommende. Men for udlejer er det bedre med en vingskudt lejer end ingen lejer.

Af samme grund rakte vi ud til flere af vores lejere, inden de selv evt. tog kontakt. Lejerne skal vide at udlejer står skulder ved skulder med dem."

#### **Hvad med huslejenedsættelser?**

"Udgangspunktet er, at forespørgsler vedr. huslejenedsættelse afvises med mindre lejer imødekommer udlejer med en eller anden form for kompensation.

Til gengæld er indstillingen, at der som udgangspunkt skal imødekommes en eller anden form for henstand på huslejebetalingen og i enkelte tilfælde er der indrømmet lejerabat mod et tillæg på uopsigeligheden."

#### **Hvordan påvirker COVID-19 interessen for nye projekter?**

"Vi oplever aktuelt en stigende interesse fra investorerne på de projekter, hvor lejerne er i det segment, der har vist sig at være resistente i det nuværende marked.

Måske afspejler afkastet ikke, hvad der hentet på aktiemarkedet de seneste år, men til gengæld er der en højere grad af sikkerhed forbundet med investeringen. Det tiltaler mange.

Det betyder derfor også at vi aktuelt alene har fokus på indkøb af ejendomme udlejet til dagligvarekæderne eller byggemarkederne som Jem & Fix og Harald Nyborg. Alle forhandlinger om andre typer ejendomme har vi for nuværende sat helt i bero."

[ejlif@wunderkind.dk](mailto:ejlif@wunderkind.dk)