

# Újjászületik az egykori Tőzsdepalota

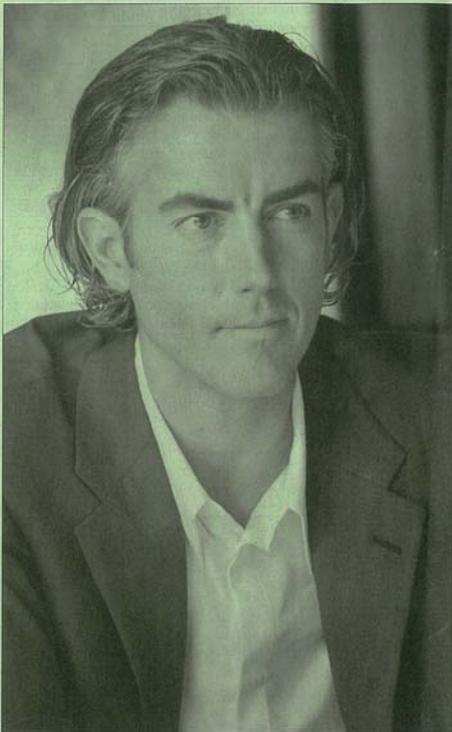
Michael Tippin: A részletes kivitelezési tervek kidolgozása még folyamatban van, a beruházás átadása 2014-ben várható

A Tippin Corporation megszerezte a műemlékvédelmi hatóságtól az MTV egykori Szabadság téri székházának – az a hajdani Tőzsdepalotának – az átépítéséhez szükséges jogerős építési engedélyt. A részletes kivitelezési tervek kidolgozása még folyamatban van. A beruházás jövőre indul, átadása 2014-ben várható. A fejlesztési projekt részleteiről Michael Tippint, a cég tulajdonosát és ügyvezetőjét kérdeztük.

ZSÁMBOKI ANDRÁS

**1 Egyes sajtóhírek szerint a telek és az épület 2006-os, 4,5 milliárd forintos vételárát az MTV a 2009 nyaráig tartó székházvisszabérléssel gyakorlatilag visszafizette önnek.**

Válaszom röviden: ezek a hírek hamisak. Amikor az épületet megvásároltuk, úgy volt, hogy a köztévé csak egy évig marad benne, erre az időre pedig kifejezetten alacsony bérleti díjat kértünk. Az MTV végül 3,5 évre bérelte vissza az épületet, és összesen 1,766 milliárd forint bérleti díjat fizetett. Bővebben azt tudom mondani, hogy a kezdeti költségeink viszonylag alacsonyak voltak, ez műemlék jellegű beruházásoknál így is van rendjén, hiszen a minőségi rekonstrukció rendkívül drága: ahhoz, hogy a projekt minőségét tartani tudjuk, olcsón kell a fejlesztendő ingatlanhoz hozzájutni. Magát az épületet egyébként háromszor hirdette meg eladásra az ÁPV Zrt., eredménytelenül, mire mi is pályáztunk, vagyis



**MICHAEL TIPPIN.**

**Azt szeretnénk elérni, hogy az újjászületett Tőzsdepalota által Budapest rangja is emelkedjék, közelebb kerüljön ahhoz, hogy az egész közép-európai régió fővárosává váljon**

FOTO: VO

runk. És akkor még nem szóltunk magának az épületnek korábban ismeretlen színvonalú rekonstrukciójáról, amivel együtt csak a Tőzsdepalotába 100 millió eurót investáltunk. Az eklektikus-szecessziós műemlék épület eredeti pompáját megőrizve, ugyanakkor modern stílusban születik újjá a New York-i Beyer Blinder Belle építésziroda tervei nyomán.

**1 Milyen finanszírozási konstrukciókban tervezik megvalósítani a fejlesztést, és milyen feltételek mellett tervezik a projekt értékesítését?**

A Tőzsdepalota rekonstrukcióját eddig is, ezután is saját tőkéből finanszírozza a Tippin Corporation. 2006-ban értékesítettük észak-amerikai ingatlanportfóliónkat, annak a bevételét forgattuk át közép-, illetve kelet-európai ingatlanokba: a használaton kívüli berlini Humboldt transzformátorállomásba, a budapesti tévészékházba, illetve a tbiliszi repülőtérbe. Elképzelhető, hogy a Tőzsdepalota-projekt egyes részeinek finanszírozásába egy magyar bankot is bevonunk, amennyiben elfogadha-

tó feltételeket kapunk. Ha nem, akkor saját erőből vesszük végig a fejlesztést, ahogy a berlini projektünknel is tettük. Értékesítésben egyébként egyik kelet-közép-európai befektetésünknel sem gondolkodunk: egyelőre a 200 millió dollár értékű portfólió bővítése van soron, tíz éven belül szeretnénk egymilliárd dollárra növelni.

**1 Milyenek a hozamvárások a projekttel szemben? Milyen bérleti díjat szednének az épületben helyet kapó irodák, illetve kereskedelmi helységek, lakások négyzetméteréért?**

Az egész projekt hozamát 12 százalékosra tervezzük, a négyzetméterenkénti havi díjainknál pedig 30 euróval kalkulálunk, legyen szó akár A+ kategóriás irodáingatlanról, kereskedelmi vagy vendéglátó-ipari helyiségről. Hangsúlyoznám, ezeket az árakat a 2014-es majdani árszínvonalra állapítottuk meg.

**1 Hazai ingatlanpiaci szakemberek többnyire kétkeze fogadják az olyan vegyes hasznosítási projekteket, mint amilyenek a Tőzsdepalota is ígérkezik.**

A vegyes hasznosítástú ingatlanok műszaki alapkérdése, hogy az egyes funkciók világosan elkülönüljenek, egymástól függetlenül is használhatók legyenek. Az irodai alkalmazottaknak teszem azt ne kelljen az üzletház vásárlóforgalma miatt a liftre várakozniuk, a Tőzsdepalota építészeti ki-

alakításánál erre maximálisan tekintettel leszünk. Itt a fő funkció az irodaház: a 35 ezer négyzetméternyi hasznosítható alapterületből 27 ezer lesz az iroda, ennek rendeljük alá a többi profilt. A 8 ezer négyzetméternyi, kiskereskedelmet és vendéglátást szolgáló területet úgy tervezzük kialakítani, hogy azt minél jobban ki tudják használni az irodákban dolgozók. Olyan éttermekre, kávézókra, bárókra, illetve bevásárlóhelyekre gondolok, ahová az alkalmazottak napközben beugorhatnak enni, inni, ügyeket intézni. A földszinti üzlethelyiségeknél, teraszos éttermeknél természetesen a térről érkező forgalommal is komolyan számolunk.

**1 A kiskereskedelmi forgalommal kapcsolatban a Szabadság tér különös helyzetben van: a Budapest Szíve program szerint itt végződik majd a „Belváros főutcája”, az Andrássy úti bevásárlóútvonal is meghosszabbítható idáig. Mindkettőre megvan a lehetőség, de egyelőre egyik sem ér el idáig.**

A Tőzsdepalota-projekt méreteit és minőségét tekintve is más, mint a Magyarországon eddig megvalósított műemlék-hasznosító ingatlanfejlesztések. A Tippin Corporation egy új, emblemikus épülettel kívánja megajándékozni Budapestet: azt szeretnénk, hogy általa Budapest rangja is emelkedjék, közelebb kerüljön ahhoz, hogy az egész közép-európai régió fővárosává váljon. Ez mindannyiunk érdeke.

a Tőzsdepalota nem volt valami kapós. Ha az épület árához hozzászámítjuk a tranzakciós költségeket, null, vagyunk a 20 millió

eurón, ha pedig a majdani működéshez elengedhetetlen Lipót Mélygarázs vételárát is belekalkuláljuk, 40 millió eurónál já-

# VILÁGGAZDASÁG

## Renaissance of the former Exchange Palace

December 23, 2010, by Andras Zsamboki

Convenience translation from Hungarian

*Tippin Corporation has received the official construction permit for redevelopment of Exchange Palace, the former MTV headquarters. The development of detailed construction drawings are in process. The restoration is estimated to be completed in 2014. We spoke with Mr. Michael Tippin, owner and CEO of the company about the project.*

**According to certain press articles, MTV with its leaseback virtually repaid the purchase price of 4,5 billion HUF you paid in 2006 for the site and the building.**

MTV stayed for 3,5 years and the total rent paid to us was 1,766 billion HUF. All other figures quoted in the press are incorrect. In 2006, we purchased Lipot Garage at a cost of 20 million € (6 billion HUF) which is essential for the future function of Exchange Palace. Therefore our total investment today in the Exchange Palace redevelopment is 50 million €. Our latest estimate of redevelopment cost is 60 million € bringing our projected total investment on completion to 110 million €. The original splendor of the Beaux Arts landmark building will be restored in a unique and contemporary style designed by Beyer Blinder Belle Architects & Planners from New York and managed by CMA International (Gyorgy Krizka) in Budapest.

**What kind of financing schemes are you planning to use in order to realize the project? Are you planning to sell the project and under what kind of conditions?**

The Exchange Palace reconstruction will continue to be funded from our own equity. We sold our portfolio in North America in 2006, and invested some of the proceeds into our Central and Eastern European portfolio, including a former electric transformer station in Berlin (Humboldt), Exchange Palace and Lipot Garage in Budapest, and the historic part of Tbilisi International Airport. We may involve Hungarian banks in the Exchange Palace project, should we receive acceptable terms. Otherwise, we will continue to fund the development from our own equity, as we have done in Berlin and Tbilisi.

We are not planning to sell any of our landmark projects in Central and Eastern Europe; rather we intend to expand our portfolio, particularly in Budapest.

**What are your expectations in terms of yield on this project? What will be the approximate rent level for the offices and commercial premises per square meter?**

We project a yield on the Exchange Palace project of approximately 12 %, based on 2014 rent of EUR 30 per square meter per month for both office and retail space. This yield is similar to what we are presently achieving in Berlin.

**Domestic real estate professionals usually accept such mixed-use projects as Exchange Palace with doubt, what is your opinion about this?**

The fundamental task in redeveloping historic buildings is how to respectfully preserve the landmark and also make it functional for contemporary use. Exchange Palace will be a first class mixed use facility offering 27,000 sqm of offices and 8,000 sqm of retail space. The retail area will be designed to cater to the needs of office tenants (restaurants, bars, cafes, convenience shops, fitness, etc.). We expect Exchange Palace to eventually become a retail destination similar to Lisz Ferenc ter.

**Regarding the retail turnover, Szabadsag square is in a special position: according to the program 'Heart of Budapest' the 'Downtown Main Street' ends here, and the Andrassy Avenue also may be extended until the square. Both have the potential, but for now none of them reaches the square.**

The Main Street program is a brilliant development for downtown Budapest. It is an excellent example of intelligent urban renewal within a historic European city center. I believe that Exchange Palace and Szabadsag ter integrate naturally into the ongoing urban renewal of District V. It is our goal for Exchange Palace to help re-establish Budapest's status as one of the architectural and cultural capitals of Europe.