

Hotel Flor Tampa Downtown - Tapestry Collection by Hilton

Asset Management Report As of 12/31/2023

I. Asset Overview

Property:	Hotel Flor Tampa Downtown, Tapestry Collection by Hilton		
Address:	905 N Florida Ave, Tampa, FL 33602, United States		
Building	Keys	% of Total	Type
Hotel Keys	210	100%	Tapestry Collection by Hilton
Total	210	100%	
Asset Manager:	Chapter Real Estate / 1754 Properties		


Enrique Manzanilla

II. Executive Summary

	Current Month				
	2023	Budget	2022	Variance Budget	Variance 2022
Rooms Sold	776	5,600	3,035	(4,824)	(2,259)
Occupancy %	11.9%	86.0%	46.6%	-74.1%	-34.7%
ADR	\$ 143.72	\$ 196.74	\$ 113.61	\$ (53.02)	\$ 30.11
RevPAR	\$ 17.13	\$ 169.24	\$ 52.97	\$ (152.11)	\$ (35.84)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 111,528	\$ 1,101,750	\$ 344,819	\$ (990,222)	\$ (233,291)
F & B Revenue	\$ 182,662	\$ 437,097	\$ 54,342	\$ (254,435)	\$ 128,320
Other Operated Departments	\$ 10,068	\$ 31,483	\$ 37,501	\$ (21,415)	\$ (27,433)
Miscellaneous Income	\$ 9,674	\$ 19,100	\$ 1,973	\$ (9,426)	\$ 7,701
Total Revenue	\$ 313,932	\$ 1,589,430	\$ 438,635	\$ (1,275,498)	\$ (124,703)
Total Departmental Expenses	\$ 566,084	\$ 467,332	\$ 278,746	\$ 98,752	\$ 287,338
Total Undistributed Expenses	\$ 309,162	\$ 326,410	\$ 255,197	\$ (17,248)	\$ (316,035)
Gross Operating Profit	\$ (561,314)	\$ 795,688	\$ (485,308)	\$ (1,357,002)	\$ (96,006)
GOP Margin	-503.3%	72.2%	-134.9%	-575.5%	-368.4%
EBITDA	\$ (730,689)	\$ 621,618	\$ (161,078)	\$ (1,352,307)	\$ (569,611)
NOI Margin	-655.2%	56.4%	-46.7%	-711.6%	-608.4%

	Year to Date				
	2023	Budget	2022	Variance Budget	Variance 2022
	28,730	50,875	41,304	(22,145)	(12,574)
	37.5%	66.4%	53.5%	-28.9%	-16.0%
	\$ 151.72	\$ 182.49	\$ 141.30	\$ (30.77)	\$ 10.42
	\$ 56.87	\$ 121.12	\$ 75.62	\$ (64.25)	\$ (18.75)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 4,358,796	\$ 9,284,088	\$ 5,836,089	\$ (4,925,292)	\$ (1,477,293)
F & B Revenue	\$ 1,722,797	\$ 2,711,917	\$ 647,885	\$ (989,120)	\$ 1,074,942
Other Operated Departments	\$ 271,573	\$ 340,489	\$ 422,650	\$ (68,916)	\$ (151,077)
Miscellaneous Income	\$ 66,171	\$ 71,250	\$ 70,654	\$ (5,079)	\$ (4,483)
Total Revenue	\$ 6,419,337	\$ 12,407,744	\$ 6,977,248	\$ (5,988,407)	\$ (557,911)
Total Departmental Expenses	\$ 3,899,791	\$ 4,173,869	\$ 2,635,868	\$ (274,078)	\$ 1,263,923
Total Undistributed Expenses	\$ 3,214,844	\$ 3,352,452	\$ 2,755,334	\$ (137,608)	\$ 459,510
Gross Operating Profit	\$ (695,298)	\$ 4,881,423	\$ 1,586,046	\$ (5,576,721)	\$ (2,281,344)
GOP Margin	-16.0%	52.6%	27.2%	-68.5%	-43.1%
EBITDA	\$ (2,403,598)	\$ 2,976,700	\$ 4,836,045	\$ (5,380,298)	\$ (7,239,643)
NOI Margin	-55.1%	32.1%	82.9%	-87.2%	-138.0%

Este pasado mes de diciembre se finalizó el proceso de remodelación para el Floridian Hotel, y el activo se convirtió exitosamente a la marca Hilton bajo el nuevo nombre "Hotel Flor Tampa Downtown, Tapestry Collection by Hilton." Como hemos reportado anteriormente, el hotel cerró sus puertas a finales de septiembre, para así finalizar la parte más intensiva de la remodelación del activo y aprovechar el periodo para capacitar al personal acerca de los procedimientos operativos de Hilton. Una vez finalizado este proceso, el hotel reabrió sus puertas bajo esta nueva bandera a partir del 14 de diciembre, y ya está operando exitosamente dentro de la red Hilton. A pesar de haber encontrado diversos retos durante este proceso – como presiones inflacionarias o demoras en la construcción – el proceso de remodelación se llevó finalmente a buen término.

Este reporte vendrá acompañado de un addendum que contendrá el reporte fotográfico de remodelación del hotel, con imágenes del activo final y las obras realizadas. En resumen, el proceso de remodelación del activo incluyó los siguientes componentes principales: (i) renovación y restauración de la fachada (la cual sigue en curso), (ii) rediseño total del lobby, (iii) remodelación del lobby bar, (iv) creación del nuevo restaurante The Dan, (v) creación del nuevo café Cass Street Coffee, (vi) remodelación total del salón de eventos, (vii) remodelación y reconceptualización del Crystalline Ballroom como un salón de eventos adicional, (viii) recuperación del espacio comercial a pie de calle y remodelación del mismo, y (ix) remodelación total de habitaciones, baños y pasillos.

El equipo ejecutivo del Hotel Flor se enfocará ahora en crecer la base operativa del hotel bajo esta nueva marca de Hilton. Todo cambio de marca para un hotel implica un cierto periodo de transición, durante el cual se adaptan las operaciones a la nueva franquicia y se empiezan a recibir nuevos huéspedes que utilizan las redes de puntos de la cadena. Naturalmente, este periodo es necesario para que el hotel recupere ritmo y vaya sumando clientes bajo su nueva marca. La retroalimentación de Hilton acerca del desempeño del activo ha sido positiva hasta ahora, y buscaremos construir sobre esta fuerza en los siguientes meses.

III. Year-over-year Analysis

	Current Month			Comments
	2023	2022	Variance	
Wages	\$ 226,306	\$ 125,347	\$ 100,959	General increase due to the opening date during December
Payroll Taxes	\$ 14,071	\$ 7,763	\$ 6,308	
Accrued Bonus	\$ (4,069)	\$ 12,740	\$ (16,809)	Only 3 remaining team members that are eligible to be paid.
Utility Costs	\$ 8,094	\$ 31,967	\$ (23,873)	
Rent, and Taxes	\$ 43,717	\$ (27,439)	\$ 71,156	Increase in leasing space for construction parking and preopening expenses.
Total	\$ 288,119	\$ 150,378	\$ 137,741	

IV. Revenue and NOI Analysis

	Current Month				
	2023	Budget	2022	Variance Budget	Variance 2020
Rooms Revenue	\$ 111,528	\$ 1,101,750	\$ 344,819	\$ (990,222)	\$ (233,291)
NOI	\$ (730,689)	\$ 621,618	\$ (161,078)	\$ (1,352,307)	\$ (569,611)

	Year to Date				
	2023	Budget	2022	Variance Budget	Variance 2020
Rooms Revenue	\$ 4,358,796	\$ 9,284,088	\$ 5,836,089	\$ (4,925,292)	\$ (1,477,293)
NOI	\$ (2,403,598)	\$ 2,976,700	\$ 4,836,045	\$ (5,380,298)	\$ (7,239,643)

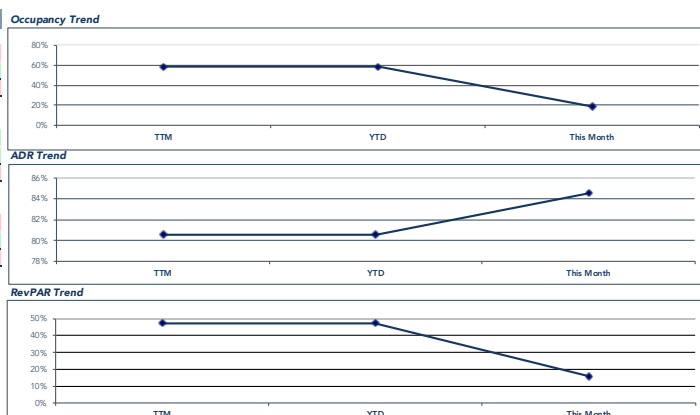
V. Market Segmentation / Rooms Department Summary

	As of 12/31/2023			Budget			Prior Year			Variance to	
	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	Budget	PY
Transient	\$ 40,183	322	\$ 124.79	\$ 827,750	3,850	\$ 215.00	\$ 227,652	2,211	\$ 102.96	\$ (787,567)	\$ (187,469)
SMERF	\$ 15,624	78	\$ 200.31	\$ -	-	N/A	\$ 52,328	334	\$ 156.67	\$ 15,624	\$ (36,704)
Government	\$ 5,051	35	\$ 144.31	\$ -	-	N/A	\$ -	-	\$ -	\$ 5,051	\$ 5,051
Corporate	\$ 3,446	341	\$ 10.11	\$ 273,000	1,750	\$ -	\$ 57,691	824	\$ 70.01	\$ (269,554)	\$ (54,245)
Total*	\$ 64,304	776	\$ 82.87	\$ 1,100,750	5,600	\$ 215.00	\$ 337,671	3,369	\$ 329.65	\$ (1,036,446)	\$ (273,367)
*Excludes comp rooms, no-show revenue, and allowances											
Total Rooms Expenses	\$ 224,160	348.6%	\$ 288.87	\$ 188,354	22.8% 0	\$ 33.63	\$ 182,278	283.5%	\$ 54.10	\$ 35,806	\$ 41,882
Departmental Profit	\$ (159,856)	-248.6%	\$ (206.00)	\$ 912,396	110.2%	\$ 236.99	\$ 155,393	46.0%	\$ 46.12	\$ (1,072,252)	\$ (315,249)
Avg. Credit Cleaned/Shift											
Payroll (\$)	\$ 73,103			\$ 109,667			\$ 78,330				
Payroll (% of Room Rev)	113.7%			10.0%			23.2%				

Las reservaciones por ventas de Grupo fueron limitadas durante el mes de diciembre, pues el hotel apenas reabrió sus puertas durante la segunda mitad del mes. A partir de enero se anticipa que se iniciarán a recibir mayores volúmenes de huéspedes del hotel, atraídos por los sistemas de puntos de Hilton. El equipo está concentrado en establecer una base sólida para 2024.

VI. Market Performance Summary

	TTM	YTD	This Month	% Change YOY
Occupancy				
The Floridan	44.9%	44.9%	14.5%	-70.6%
Comp Set	76.4%	76.4%	77.1%	1.7%
Index	58.8%	58.8%	18.8%	-71.1%
ADR				
The Floridan	\$ 152.57	\$ 152.6	\$ 147.3	0.6%
Comp Set	\$ 189.40	\$ 189.4	\$ 174.2	1.3%
Index	80.6%	80.6%	84.5%	-0.7%
RevPAR				
The Floridan	\$ 68.49	\$ 68.5	\$ 21.4	-70.4%
Comp Set	\$ 144.65	\$ 144.7	\$ 134.3	3.0%
Index	47.3%	47.3%	15.9%	-71.3%
Trailing Twelve Months				
RevPAR		2022	2023	
The Floridan		\$ 59.3	\$ 79.8	
Comp Set		\$ 121.1	\$ 143.5	
Index		49.4%	55.6%	



Debido a que el hotel permaneció cerrado durante parte del mes de diciembre, hubo acceso limitado a data competitiva STR durante el periodo.

VII.	Food & Beverage Department Summary
------	------------------------------------

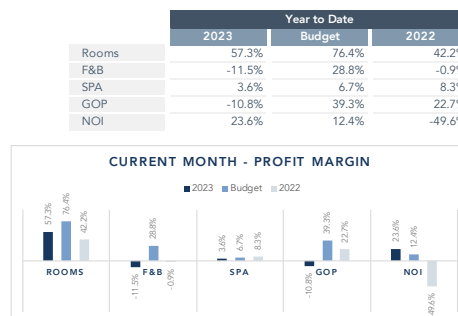
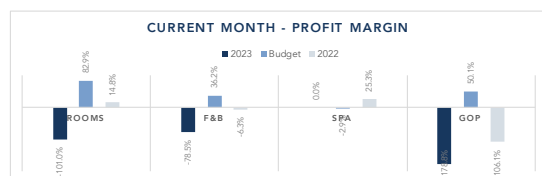
	2023 Actuals			Current Month			2022 Actuals			2023 Actuals			Year to Date			2022 Actuals				
	\$	%		\$	%		\$	%		\$	%		\$	%		\$	%			
Total Banquet/Catering Food Revenue	\$	31,253	50.9%	\$	64,096	48.7%	\$	14,226.00	46.7%	\$	167,285	39.1%	\$	451,236	52.6%	\$	131,514	65.5%		
Total Banquet/Catering Beverage Revenue	\$	11,304	18.4%	\$	7,304	5.6%	\$	2,688	8.8%	\$	98,574	23.0%	\$	51,424	6.0%	\$	22,955.00	11.4%		
Total F&B Other Revenue	\$	18,891	30.7%	\$	60,100	45.7%	\$	13,580	44.5%	\$	162,098	37.9%	\$	355,515	41.4%	\$	46,408	23.1%		
Total*	\$	61,448	100.0%	\$	131,500	100.0%	\$	30,494	100.0%	\$	427,957	100.0%	\$	858,175	100.0%	\$	200,877	100.0%		
* excludes allowances																				
Total Food Revenue	\$	61,198	50.5%	\$	275,044	90.0%	\$	13,617	57.1%	\$	881,570	68.1%	\$	1,476,770	79.7%	\$	207,089	46.3%		
Total Beverage Revenue	\$	60,016	49.5%	\$	30,553	10.0%	\$	10,231	42.9%	\$	413,270	31.9%	\$	376,972	20.3%	\$	239,889	53.7%		
Total	\$	121,214	100.0%	\$	305,597	100.0%	\$	23,848	100.0%	\$	1,294,840	100.0%	\$	1,853,742	100.0%	\$	446,978	100.0%		
Food COGS (\$/% Margin)	\$	59,842	64.7%	\$	101,742	30.0%	\$	13,141	92.4%	\$	355,540	33.9%	\$	578,402	30.0%	\$	141,466	107.7%		
Bev. COGS (\$/% Margin)	\$	21,094	29.6%	\$	6,984	18.4%	\$	596	22.2%	\$	29,551	5.8%	\$	77,319	18.0%	\$	63,634	277.2%		
Payroll (\$/% Margin)	\$	215,428	117.9%	\$	115,802	26.5%	\$	51,474	168.8%	\$	1,157,439	67.2%	\$	903,881	33.3%	\$	375,859	187.1%		
Total F & B Expenses	\$	325,964	178.5%	\$	278,978	63.8%	\$	81,801	268.3%	\$	1,921,459	111.5%	\$	1,931,278	71.2%	\$	673,491	335.3%		
Departmental Profit	\$	(143,302)	-78.5%	\$	158,119	36.2%	\$	(27,459)	-90.0%	\$	(198,662)	-11.5%	\$	780,639	28.8%	\$	(25,636)	-12.8%		
Outlet Name		# of Covers		YOY % Chg.		Avg. Check		YOY % Chg.		Dep Profit		YOY % Chg.		Payroll (\$)		YOY % Chg.		% of F&B Rev		F&B COGS (%)
The Dan		3,085		0.0%		\$ 17.48		0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%		0.0%		0.0%
Banquets		214		0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%		0.0%		0.0%

El desempeño del área de comida y bebida (Food & Beverage, o F&B) continúa representando un punto positivo para el desempeño del hotel - particularmente en lo que concierne el desempeño del restaurante The Dan, el cual se ha convertido en un establecimiento de destino que no depende solamente de la afluencia de huéspedes al hotel para generar reservaciones. Los restaurantes del hotel generaron ventas superiores a los \$121k USD, a pesar de la escasa afluencia de huéspedes al hotel durante la primera mitad del mes debido al cierre del mismo durante las últimas fases del proceso de remodelación.

La reapertura de los salones de eventos en la segunda mitad del mes resultó en la generación de ingresos por banquetes por primera vez en varios meses. El equipo de ventas de banquetes está concentrado en generar una base sólida de reservaciones de eventos para 2024 bajo la marca Hilton.

VIII.	Undistributed Expenses	
--------------	-------------------------------	--

	2023					Budget					2022				
	\$	POR	% of Rev	Variance Budget	Variance Last Year	\$	POR	% of Rev	\$	POR	% of Rev				
Total A & G Expenses	\$ 32,716	\$ 42.16	10.4%	-66.7%	-80.3%	\$ 98,317	\$ 17.56	6.2%	\$ 166,071	\$ 54.72	37.9%				
Total Sales & Mktg Expenses	\$ 98,103	\$ 126.42	31.2%	-31.1%	-20.1%	\$ 142,485	\$ 25.44	9.0%	\$ 122,786	\$ 40.46	28.0%				
Total POM Expenses	\$ 155,627	\$ 200.55	49.6%	214.2%	-31.5%	\$ 49,536	\$ 8.85	3.1%	\$ 227,307	\$ 74.90	51.8%				
Total Information & Telecom. Exp	\$ 14,623	\$ 18.84	4.7%	-5.1%	-81.0%	\$ 15,404	\$ 2.75	1.0%	\$ 77,066	\$ 25.39	17.6%				
Total Utilities	\$ 8,094	\$ 10.43	2.6%	-60.8%	-74.7%	\$ 20,667	\$ 3.69	1.3%	\$ 31,967	\$ 10.53	7.3%				
Total	\$ 309,163	\$ 398.41	98.5%	\$ -5.3%	-50.5%	\$ 326,409	\$ 58.25	20.5%	\$ 625,197	\$ 206.00	142.5%				



XI. 90-Day and Annual Reforecasts

90-Day Reforecast (Updated 01/31/2024) - Variance to Budget				
	January-24	#	February-24	March-24
Occupancy %	41.2%		61.5%	60.3%
ADR	\$ 160.48		\$ 184.01	\$ 129.02
RevPAR	\$ 66.12		\$ 113.17	\$ 77.80
Rooms Revenue	\$ 441,331		\$ 689,318	\$ 839,898
Total Operating Revenue	\$ 674,265		\$ 1,059,500	\$ 1,193,120
Total Departmental Expenses	\$ 396,639		\$ 455,239	\$ 462,022
Total Undistributed Expenses	\$ 267,723		\$ 299,650	\$ 319,452
Gross Operating Profit	\$ 9,903		\$ 304,611	\$ 411,647
EBITDA	\$ (116,058)		\$ 150,426	\$ 253,454

Annual Reforecast Analysis				
Last Period/Budget	Current		Var. Current	
2024 RF	2024 RF	Budget	v. Last RF	v Budget

Se anticipa que el mes de enero continúe siendo un periodo de transición para el hotel, pero a partir de febrero y marzo se anticipa recibir un volumen mayor de huéspedes a las tarifas más altas nivel Hilton, lo cual incrementará los resultados operativos de ahora en adelante.

XII. Retail Rents

	Current Month			
	2023	Budget	2022	Variance Budget Variance 2022
Rents				
Rents Expense				
Rents Profit				
Rents Profit margin				
Rental Revenue / occupied sqft				
Rental Revenue / total sqft				
Rent Profit / total sqft				
Occupancy Rate				
Total GLA				

Year to Date				
2023	Budget	2022	Variance Budget	Variance 2022

XIV. Guest Satisfaction

	Current Month	Last Month
TripAdvisor Ranking - The Floridan	65	61
GSS Internal Score		