

Hotel Flor Tampa Downtown, Tapestry Collection by Hilton

Asset Management Report As of 1/31/2024

I. Asset Overview

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

Enrique Manzanilla

II. Executive Summary

	Current Month					Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Sold	2,610	3,108	3,299	(498)	(689)	2,610	3,108	3,299	(498)	(689)
Occupancy %	40.1%	47.7%	50.7%	-7.7%	-10.6%	40.1%	47.7%	50.7%	-7.7%	-10.6%
ADR	\$ 179.84	\$ 182.33	\$ 195.39	\$ (2.49)	\$ (15.55)	\$ 179.84	\$ 182.33	\$ 195.39	\$ (2.49)	\$ (15.55)
RevPAR	\$ 72.10	\$ 87.05	\$ 99.02	\$ (14.95)	\$ (26.92)	\$ 72.10	\$ 87.05	\$ 99.02	\$ (14.95)	\$ (26.92)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)		(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$ (97,298)	\$ (175,204)	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$ (97,298)	\$ (175,204)
F & B Revenue	\$ 150,821	\$ 183,085	\$ 45,701	\$ (32,264)	\$ 105,120	\$ 150,821	\$ 183,085	\$ 45,701	\$ (32,264)	\$ 105,120
Other Operated Departments	\$ 68,502	\$ 91,848	\$ 27,691	\$ (23,346)	\$ 40,811	\$ 68,502	\$ 91,848	\$ 27,691	\$ (23,346)	\$ 40,811
Miscellaneous Income	\$ 1,658	\$ 1,830	\$ 674	\$ (172)	\$ 984	\$ 1,658	\$ 1,830	\$ 674	\$ (172)	\$ 984
Total Revenue	\$ 690,369	\$ 843,449	\$ 718,658	\$ (153,080)	\$ (28,289)	\$ 690,369	\$ 843,449	\$ 718,658	\$ (153,080)	\$ (28,289)
Total Departmental Expenses	\$ 418,598	\$ 420,051	\$ 232,455	\$ (1,453)	\$ 185,943	\$ 418,598	\$ 420,051	\$ 232,455	\$ (1,453)	\$ 185,943
Total Undistributed Expenses	\$ 293,847	\$ 279,565	\$ 213,447	\$ 14,282	\$ 80,400	\$ 293,847	\$ 279,565	\$ 213,447	\$ 14,282	\$ 80,400
Gross Operating Profit	\$ (22,076)	\$ 143,833	\$ 272,556	\$ (165,909)	\$ (294,632)	\$ (22,076)	\$ 143,833	\$ 272,556	\$ (165,909)	\$ (294,632)
GOP Margin	-3.2%	17.1%	37.9%	-20.3%	-41.1%	-3.2%	17.1%	37.9%	-20.3%	-41.1%
EBITDA	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$ (177,624)	\$ (310,223)	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$ (177,624)	\$ (310,223)
NOI Margin	-23.9%	1.5%	20.2%	-25.4%	-44.1%	-23.9%	1.5%	20.2%	-25.4%	-44.1%

El mes de enero 2024 fue el primer periodo completo durante el cual el Hotel Flor operó bajo su nueva bandera de Hilton. Todo proceso de cambio de marca implica ciertos meses de periodo de adaptación, mientras el hotel establece su identidad bajo la nueva marca, adquiere nueva clientela recurrente, y trabaja en integrar sus procesos con los sistemas de su nueva red. Como parte de este proceso, el hotel logró alcanzar su rango objetivo de tarifa por noche (Average Daily Rate, o ADR), con una tasa de \$180 USD/noche - una tarifa 44.8% más alta que en el mes de diciembre 2023, cuando el hotel todavía operaba bajo la marca Best Western. Dado que el hotel se demostró capaz de alcanzar el objetivo de tarifas por noche, el equipo ejecutivo se enfocó en incrementar la tasa de ocupación del hotel, la cual fue de 40.1% durante el mes de enero (16% por debajo de proyecciones). La retroalimentación de Hilton acerca de la gestión de este periodo de transición ha sido positiva, lo cual refleja la buena labor realizada por el equipo ejecutivo.

El andamiaje de construcción que recubre el hotel es un factor importante que afecta la tasa de ocupación, pues genera la impresión de que el hotel sigue cerrado; por lo mismo, se colocaron señalizaciones sobre el exterior del activo para indicar que éste ya está abierto. Continúan las labores de remodelación sobre la fachada histórica del hotel - renovándola completamente, ladrillo por ladrillo - y los andamiajes permanecerán hasta abril. El equipo de reservaciones de Grupo está teniendo buenos avances de ventas bajo la nueva marca de Hilton, y ya ha generado cerca del 50% del volumen de reservaciones de su presupuesto anual para 2024.

III. Year-over-year Analysis

	Current Month					Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance	Comments	2024	Budget	2023	Variance	Comments
Wages	\$ 349,750	\$ -	\$ 349,750		Incrementos generalizados en gastos de nómina relacionados a la inauguración del hotel					
Payroll Taxes	\$ 21,170	\$ -	\$ 21,170							
Accrued Bonus	\$ 11,980	\$ -	\$ 11,980		Solamente 3 miembros del equipo pendientes de recibir el pago de su bono					
Utility Costs	\$ -	\$ -	\$ -							
Rent, and Taxes	\$ -	\$ -	\$ -							
Total	\$ 382,900	\$ -	\$ 382,900							

IV. Revenue and NOI Analysis

	Current Month					Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance	Comments	2024	Budget	2023	Variance	Comments
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$ (97,298)	\$ (175,204)	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$ (97,298)	\$ (175,204)
NOI	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$ (177,624)	\$ (310,223)	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$ (177,624)	\$ (310,223)

V. Market Segmentation / Rooms Department Summary

	As of 1/31/2024					Budget					Prior Year					Variance to		
	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	Budget	PY					Budget	PY	
Transient	\$ 317,977	2,027	\$ 156.87	\$ 492,336	0	- 0	#DIV/0!	\$ - 0	- 0 N/A	\$ (174,359)	\$ 317,977							
SMERF	\$ 44,442	209	\$ 212.64	\$ - 0	- 0	- 0 N/A	\$ - 0	- 0	- 0 N/A	\$ 44,442	\$ 44,442							
Government	\$ 45,560	245	\$ 185.96	\$ - 0	- 0	- 0 N/A	\$ - 1	- 1	- 1 N/A	\$ 45,560	\$ 45,560							
Corporate	\$ 28,177	129	\$ 218.43	\$ 73,350	0	- 0 \$	-	\$ - 0	- 0 N/A	\$ (45,173)	\$ 28,177							
Total*	\$ 436,156	2,610	\$ 167.11	\$ 565,686	-	#DIV/0!	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (129,530)	\$ 436,156							
* excludes comp rooms, no-show revenue, and allowances																		
Total Rooms Expenses	\$ 194,633	44.6%	\$ 74.57	\$ 201,298	0	40.9%	#DIV/0!	\$ - 0	0.00%	#DIV/0!	\$ (6,665)	\$ 194,633						
Departmental Profit	\$ 241,523	55.4%	\$ 92.54	\$ 364,388	74.0%	#DIV/0!	\$ -	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	\$ (122,865)	\$ 241,523						
Avg. Credit Cleaned/Shift																		
Payroll (\$)	\$ 98,178			\$ 131,828			\$ -											
Payroll (% of Room Rev)	22.5%			23.3%			#DIV/0!											

Las reservaciones de Grupo generaron 43% de los \$318k USD en ventas totales de habitaciones que alcanzó el Hotel Flor durante el mes de enero. Adicionalmente, durante este periodo el equipo cerró reservaciones para 929 noches-habitación en meses futuros, lo cual generó más de \$200k USD de ingresos incrementales para el hotel. Adicionalmente, durante el mes de enero se reservaron más de \$165k USD en ventas de catering para meses futuros. El equipo ejecutivo creó una taskforce de ventas para estabilizar las operaciones del departamento de Ventas de Grupo durante el periodo de transición a Hilton, e incrementó el tamaño del equipo para poder atender el alto número de leads de venta que empezaron a llegar claramente a partir del cambio de marca. Actualmente se está contratando a un nuevo Director de Ventas, a un Gerente de Ventas de Viajes de Negocios, y a un Gerente de Juntas Ejecutivas - esto con el objetivo de incrementar la capacidad de respuesta del equipo.

VI. Market Performance Summary												
Occupancy	TTM		YTD		This Month		% Change YOY		Occupancy Trend			
	Hotel Flor	44.0%	40.4%	40.4%	-70.6%				58%	55%	50%	46%
	Comp Set	76.3%	79.8%	79.9%	1.7%				54%	52%	50%	48%
	Index	57.7%	50.7%	50.7%	-71.1%				52%	50%	49%	46%
ADR	TTM		YTD		This Month		% Change YOY		ADR Trend			
	Hotel Flor	\$ 149.16	\$ 173.4	\$ 173.35					86%	84%	82%	80%
	Comp Set	\$ 189.91	\$ 213.2	\$ 213.17					84%	82%	80%	78%
	Index	78.5%	81.3%	84.5%	-0.7%				82%	80%	78%	76%
RevPAR	TTM		YTD		This Month		% Change YOY		RevPAR Trend			
	Hotel Flor	\$ 65.63	\$ 70.1	\$ 70.1	-70.4%				46%	44%	42%	40%
	Comp Set	\$ 144.91	\$ 170.1	\$ 170.1	3.0%				44%	42%	40%	38%
	Index	45.3%	41.2%	41.2%	-71.3%				42%	40%	38%	36%
Trailing Twelve Months												
RevPAR			2022		2023		2024					
Total	Hotel Flor	\$ 59.3	\$ 79.8	\$ 65.6								
Comp Set		\$ 121.1	\$ 143.5	\$ 144.9								
Index		49.0%	55.6%	45.3%								

Durante enero, el Hotel Flor logró alcanzar 84.5% de la tarifa por noche (ADR) de su competencia. Sin embargo, encontró más retos en la tasa de ocupación, generando el 50.7% de la tarifa de ocupación de su competencia. Los esfuerzos del equipo ejecutivo se concentrarán en impulsar la tasa de ocupación en los siguientes meses - incluso a costa de sacrificar tarifa con tal de llenar el hotel lo más posible, pues una mayor afluencia de huéspedes tiene efectos positivos adicionales sobre las otras áreas del hotel, como el restaurante.

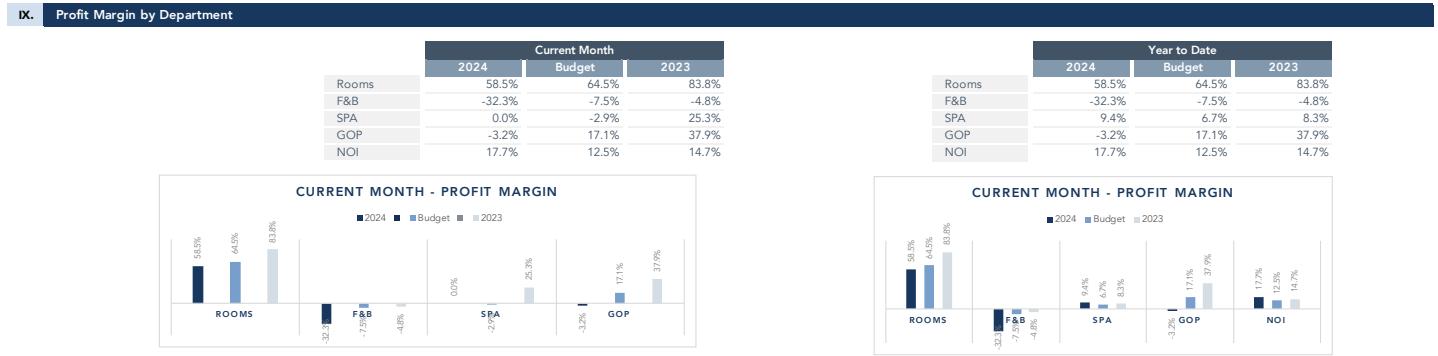
VII. Food & Beverage Department Summary												
	Current Month				Year to Date							
	2024 Actuals		2024 Budget		2023 Actuals		2024 Actuals		2024 Budget		2023 Actuals	
Total Banquet/Catering Food Revenue	\$ 12,440	48.2%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 12,440	48.2%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Total Banquet/Catering Beverage Revenue	\$ 4,440	17.2%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 4,440	17.2%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Total F&B Other Revenue	\$ 8,942	34.6%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 8,942	34.6%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Total*	\$ 25,822	100.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 25,822	100.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
* excludes allowances												
Total Food Revenue	\$ 71,116	56.9%	\$ 122,667	88.9%	\$ -	0.0%	\$ 71,116	56.9%	\$ 122,667	88.9%	\$ -	0.0%
Total Beverage Revenue	\$ 53,883	43.1%	\$ 15,292	11.1%	\$ -	0.0%	\$ 53,883	43.1%	\$ 15,292	11.1%	\$ -	0.0%
Total	\$ 124,999	100.0%	\$ 137,959	100.0%	\$ -	0.0%	\$ 124,999	100.0%	\$ 137,959	100.0%	\$ -	0.0%
Food COGS (% Margin)	\$ 34,847	41.7%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 34,847	41.7%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Rev. COGS (% Margin)	\$ 150,821	258.6%	\$ 137,959	902.2%	\$ -	0.0%	\$ 150,821	258.6%	\$ 137,959	902.2%	\$ -	0.0%
Payroll (\$ % Margin)	\$ 128,609	85.3%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 128,609	85.3%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Total F & B Expenses	\$ 199,309	132.1%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ 199,309	132.1%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%
Departmental Profit	\$ (48,488)	-32.1%	\$ 137,959	100.0%	\$ -	0.0%	\$ (48,488)	-32.1%	\$ 137,959	100.0%	\$ -	0.0%
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		0.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	0.0%	0.0%		
Banquets		0.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	0.0%	0.0%		

El área de comida y bebida (Food & Beverage, o F&B) alcanzó un nivel de rentabilidad de aprox. 30% durante el mes de enero, con ingresos de aprox \$25k USD en ventas de catering. El restaurante The Dan migró su sistema de reservaciones de Resy a Open Table, con resultados positivos y una mejora continua en la afluencia de comensales al restaurante. The Dan ganó un premio como el mejor restaurante del sur de Tampa, y el chef trabajó en nuevo menu que se lanzó a finales de febrero y que está siendo promovido con numerosas estaciones locales.

El equipo de gestión del área de F&B ha tenido un enfoque importante en control de gastos laborales y de insumos. El andamiaje en el exterior del hotel continúa ejerciendo presión negativa en la afluencia de comensales, por lo que se colocó señalización externa y se aprobaron actividades incrementales en marketing para contrarrestarlo. El equipo de ventas de catering está colaborando con equipos de relaciones públicas para diferentes actividades promocionales para bodas.

VIII. Undistributed Expenses												
	2024				Budget				2023			
	\$	POR	% of Rev	Variance Budget	Variance Last Year	\$	POR	% of Rev	\$	POR	% of Rev	
Total A & G Expenses	\$ 87,073	\$ 33.36	12.6%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	
Total Sales & Mktg Expenses	\$ 106,838	\$ 40.93	15.5%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	
Total POM Expenses	\$ -	\$ -	0.0%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	
Total Information & Telecom. Exp	\$ 13,773	\$ 5.28	2.0%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	
Total Utilities	\$ -	\$ -	0.0%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	
Total	\$ 207,684	\$ 79.57	30.1%	#DIV/0!	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	\$ -	\$ -	0.0%	

Durante el mes de enero se tuvieron ciertos incrementos en gastos de administración debido a contratos de 2023 pagables durante este mes. Del lado de ventas y marketing, se aprobaron \$20k USD en gastos laborales incrementales para alcanzar el personal requerido para el crecimiento del departamento.



XI. 90-Day and Annual Rforecasts

90-Day Rforecast (Updated 01/31/2024) - Variance to Budget				Annual Rforecast Analysis				
	January-24	February-24	March-24	Last Period/Budget	Current 2024 RF	Budget	Var. Current v. Last RF	v Budget
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	\$ 9,705	\$ 304,617	\$ 411,647					
EBITDA	\$ (116,058)	\$ 150,426	\$ 253,454					

Se anticipa que el mes de febrero será un periodo más positivo para el Hotel Flor, mientras continúa la adaptación a la marca Hilton y recuperan ritmo las reservaciones. El objetivo del equipo es de acelerar esta transición lo más posible, y las proyecciones para el mes de febrero reflejan estos esfuerzos.

XII. Retail Rents

	Current Month				Year to Date					
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rents										
Rents Expense										
Rents Profit										
Rents Profit margin										
Rental Revenue / occupied sqft										
Rental Revenue / total sqft										
Rent Profit / total sqft										
Occupancy Rate										
Total GLA										

XIV. Guest Satisfaction

	Current Month		Last Month	
	2024	Budget	2023	Budget
TripAdvisor Ranking - The Floridian GSS Internal Score	65	61		