

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	% 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				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Sold	2,610	3,108	3,299	(498)	(689)
Occupancy %	40.1%	47.7%	50.7%	-7.7%	-10.6%
ADR	\$ 179.84	\$ 182.33	\$ 195.39	\$(2.49)	\$(15.55)
RevPAR	\$ 72.10	\$ 87.05	\$ 99.02	\$(14.95)	\$(26.92)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$(97,298)	\$(175,204)
F & B Revenue	\$ 150,821	\$ 183,085	\$ 45,701	\$(32,264)	\$ 105,120
Other Operated Departments	\$ 68,502	\$ 91,848	\$ 27,691	\$(23,346)	\$ 40,811
Miscellaneous Income	\$ 1,658	\$ 1,830	\$ 674	\$(172)	\$ 984
Total Revenue	\$ 690,369	\$ 843,449	\$ 718,658	\$(153,080)	\$(28,089)
Total Departmental Expenses	\$ 418,598	\$ 420,051	\$ 232,655	\$(1,453)	\$ 185,943
Total Undistributed Expenses	\$ 293,847	\$ 279,565	\$ 213,447	\$ 14,282	\$ 80,400
Gross Operating Profit	\$ (22,076)	\$ 143,833	\$ 272,556	\$(165,909)	\$(294,632)
GOP Margin	3.2%	17.1%	37.9%	-20.3%	-41.1%
EBITDA	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$(177,624)	\$(310,223)
NOI Margin	-23.9%	1.5%	20.2%	-25.4%	-44.1%

	Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Sold	2,610	3,108	3,299	(498)	(689)
Occupancy %	40.1%	47.7%	50.7%	-7.7%	-10.6%
ADR	\$ 179.84	\$ 182.33	\$ 195.39	\$(2.49)	\$(15.55)
RevPAR	\$ 72.10	\$ 87.05	\$ 99.02	\$(14.95)	\$(26.92)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$(97,298)	\$(175,204)
F & B Revenue	\$ 150,821	\$ 183,085	\$ 45,701	\$(32,264)	\$ 105,120
Other Operated Departments	\$ 68,502	\$ 91,848	\$ 27,691	\$(23,346)	\$ 40,811
Miscellaneous Income	\$ 1,658	\$ 1,830	\$ 674	\$(172)	\$ 984
Total Revenue	\$ 690,369	\$ 843,449	\$ 718,658	\$(153,080)	\$(28,089)
Total Departmental Expenses	\$ 418,598	\$ 420,051	\$ 232,655	\$(1,453)	\$ 185,943
Total Undistributed Expenses	\$ 293,847	\$ 279,565	\$ 213,447	\$ 14,282	\$ 80,400
Gross Operating Profit	\$ (22,076)	\$ 143,833	\$ 272,556	\$(165,909)	\$(294,632)
GOP Margin	3.2%	17.1%	37.9%	-20.3%	-41.1%
EBITDA	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$(177,624)	\$(310,223)
NOI Margin	-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			Comments
	2024	2023	Variance	
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				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$(97,298)	\$(175,204)
NOI	\$ (165,043)	\$ 12,581	\$ 145,180	\$(177,624)	\$(310,223)

	Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Revenue	\$ 469,388	\$ 566,686	\$ 644,592	\$(97,298)	\$(175,204)
NOI	\$ (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
Transient	\$ 317,977	2,027	\$ 156.87	\$ 492,336	0	0	\$ -	0	N/A	\$(174,359)	\$ 317,977
SMERF	\$ 44,442	209	\$ 212.64	\$ -	0	0	\$ -	0	N/A	\$ 44,442	\$ 44,442
Government	\$ 45,560	245	\$ 185.96	\$ -	0	0	\$ -	1	N/A	\$ 45,560	\$ 45,560
Corporate	\$ 28,177	129	\$ 218.43	\$ 73,350	0	0	\$ -	0	N/A	\$(45,173)	\$ 28,177
Total*	\$ 436,156	2,610	\$ 167.11	\$ 565,686	-	-	\$ -	-	-	\$(129,530)	\$ 436,156
* excludes comp rooms, no-show revenue, and allowances											
Total Rooms Expenses	\$ 194,633	44.6%	\$ 74.57	\$ 201,298	40.9%	0	\$ -	0.0%	0	\$(6,665)	\$ 194,633
Departmental Profit	\$ 241,523	55.4%	\$ 92.54	\$ 364,388	74.0%	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!		

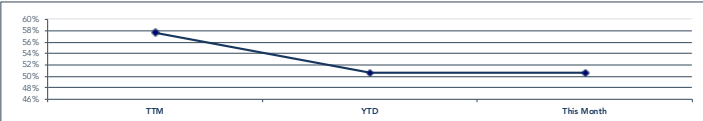
Las reservaciones de Grupo generaron 43% de los \$318k USD en ventas totales de habitaciones que alcanzó el Hotel Flor durante el mes de enero. Adicionalmente, durante este periodo el equipo cerró reservaciones para 929 noches-habitación en meses futuros, lo cual generó más de \$200k USD de ingresos 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 diariamente 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

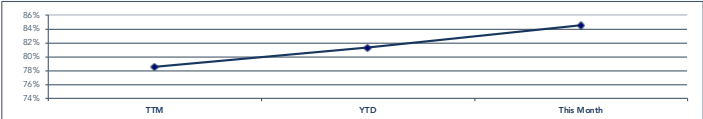
	TTM	YTD	This Month	% Change YOY
Occupancy				
Hotel Flor	44.0%	40.4%	40.4%	-70.6%
Comp Set	76.3%	79.8%	79.8%	1.7%
Index	57.7%	50.7%	50.7%	-71.1%
ADR				
Hotel Flor	\$ 149.16	\$ 173.4	\$ 173.35	
Comp Set	\$ 189.91	\$ 213.2	\$ 213.17	
Index	78.5%	81.3%	84.5%	-0.7%
RevPAR				
Hotel Flor	\$ 65.63	\$ 70.1	\$ 70.1	-70.4%
Comp Set	\$ 144.91	\$ 170.1	\$ 170.1	3.0%
Index	45.3%	41.2%	41.2%	-71.3%

Trailing Twelve Months	2022	2023	2024
RevPAR			
Hotel Flor	\$ 59.3	\$ 79.8	\$ 65.6
Comp Set	\$ 121.1	\$ 143.5	\$ 144.9
Index	49.0%	55.6%	45.3%

Occupancy Trend



ADR Trend



RevPAR Trend



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

	2024 Actuals		Current Month 2024 Budget		2023 Actuals		2024 Actuals		Year to Date 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%
Bev. COGS (\$/% Margin)	\$ 150,821	258.6%	\$ 137,959	902.2%	\$ -	0.0%	\$ 112	0.2%	\$ 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.	
The Dan			0.0%				0.0%		\$ -		0.0%	
Banquets			0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%	

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	Budget	Var. Current	
2024 RF	2024 RF		v. Last RF	v Budget

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			
	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				

Year to Date				
2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023

XIV. Guest Satisfaction

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