

Hotel Flor Tampa Downtown, Tapestry Collection by Hilton

Asset Management Report As of 2/29/2024

I. Asset Overview

Property:	Hotel Flor Tampa Hilton Tapestry Collection		
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	3,358	3,677	3,781	(319)	(423)
Occupancy %	55.1%	60.4%	64.3%	-5.2%	-9.8%
ADR	\$ 200.10	\$ 209.81	\$ 180.44	\$ (9.71)	\$ 19.66
RevPAR	\$ 110.33	\$ 126.68	\$ 116.03	\$ (16.35)	\$ (5.70)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 671,923	\$ 771,475	\$ 682,255	\$ (99,552)	\$ (10,332)
F & B Revenue	\$ 367,273	\$ 241,640	\$ 186,071	\$ 125,633	\$ 181,202
Other Operated Departments	\$ 58,101	\$ 110,278	\$ 53,290	\$ (52,177)	\$ 4,811
Miscellaneous Income	\$ 49,797	\$ 1,830	\$ 1,722	\$ 47,967	\$ 48,075
Total Revenue	\$ 1,147,094	\$ 1,125,223	\$ 923,338	\$ 21,871	\$ 223,756
Total Departmental Expenses	\$ 427,621	\$ 465,197	\$ 295,658	\$ (37,576)	\$ 131,963
Total Undistributed Expenses	\$ 264,603	\$ 307,138	\$ 220,939	\$ (42,535)	\$ 43,664
Gross Operating Profit	\$ 454,870	\$ 352,888	\$ 406,741	\$ 101,982	\$ 48,129
GOP Margin	39.7%	31.4%	44.1%	8.3%	-4.4%
EBITDA	\$ 333,052	\$ 212,820	\$ 250,283	\$ 120,232	\$ 82,769
NOI Margin	29.0%	18.9%	27.1%	10.1%	1.9%

	Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
	5,968	6,785	7,080	(817)	(1,112)
	47.4%	53.9%	57.1%	-6.5%	-9.8%
	\$ 191.24	\$ 197.22	\$ 187.41	\$ (5.98)	\$ 3.83
	\$ 90.58	\$ 106.20	\$ 107.09	\$ (15.62)	\$ (16.51)
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
	\$ 1,141,311	\$ 1,338,161	\$ 1,326,847	\$ (196,850)	\$ (185,536)
	\$ 518,094	\$ 424,725	\$ 231,772	\$ 93,369	\$ 286,322
	\$ 126,604	\$ 202,126	\$ 80,981	\$ (75,522)	\$ 45,623
	\$ 51,455	\$ 3,660	\$ 2,397	\$ 47,795	\$ 49,058
	\$ 1,837,464	\$ 1,968,672	\$ 1,641,997	\$ (131,208)	\$ 195,467
	\$ 846,220	\$ 885,250	\$ 528,311	\$ (39,030)	\$ 317,909
	\$ 544,129	\$ 586,705	\$ 434,385	\$ (22,576)	\$ 129,744
	\$ 427,115	\$ 496,717	\$ 679,301	\$ (69,602)	\$ (252,186)
	23.2%	25.2%	41.4%	-2.0%	-18.1%
	\$ 157,638	\$ 225,399	\$ 395,467	\$ (67,761)	\$ (237,829)
	8.6%	11.4%	24.1%	-2.9%	-15.5%

El mes de febrero fue el periodo más positivo para el Hotel Flor desde su transición a la marca Hilton: el hotel generó ingresos totales por ventas de habitación de \$671k USD, con una tarifa por noche (Average Daily Rate, o ADR) de \$200 USD y una tasa de ocupación de 55.1%. Impulsado por fuertes ingresos de \$367k USD en comida y bebida (Food & Beverage, o F&B), el resultado fue un EBITDA de \$333k USD, 56.5% más alto de lo proyectado.

El equipo ejecutivo del hotel sigue trabajando en educar a la nueva base de huéspedes de Hilton acerca de la nueva marca, el nuevo producto y la nueva experiencia del Hotel Flor, con miras a sentar la base para alcanzar un ADR cada vez más alto en los próximos meses. Aunque las tarifas este mes fueron 16% más altas que en 2023, de todas maneras el hotel tiene espacio para crecer su ADR, dado que la competencia alcanzó un ADR promedio de \$233 en febrero. Un punto a tomar en cuenta es que cuando cadenas como Hilton inauguran un nuevo hotel, suelen habilitar diferentes tipos de descuentos para sus programas de viajeros frecuentes, con miras a incrementar la ocupación y dar a conocer el hotel. Esto está reduciendo el ADR promedio en este periodo de lanzamiento; sin embargo, se anticipa que el ADR siga incrementando y alcanzando a la competencia en los siguientes meses.

Las ventas transitorias del hotel (es decir, a partir de reservaciones de huéspedes individuales, frecuentemente generadas en el sitio Web del hotel o en portales de viajes en línea) continúan creciendo, y representaron 78% de los ingresos del mes. El equipo de reservaciones de Grupo continúa trabajando para sentar bases de reservaciones con viajeros ejecutivos de Hilton para el resto del año y 2025. Debido a un ajuste contable, ingresos de meses anteriores se aplicaron al periodo actual, lo cual representó \$80k USD en ventas incrementales durante este periodo.

III. Year-over-year Analysis

	Current Month			Comments
	2024	2023	Variance	
Wages	\$ 406,302	\$ -	\$ 406,302	Incremento generalizado derivado de la inauguración como Hilton a partir de diciembre.
Payroll Taxes	\$ 20,555	\$ -	\$ 20,555	
Accrued Bonus	\$ 11,980	\$ -	\$ 11,980	Casi todos los bonos han sido pagados, y solamente quedan 3 miembros del equipo pendientes.
Utility Costs	\$ (46,925)	\$ 16,916	\$ (63,841)	
Rent, and Taxes	\$ 38,165	\$ 48,122	\$ (9,957)	Costos incrementales derivados del alquiler de estacionamiento para construcción, y gastos de preapertura.
Total	\$ 430,077	\$ 65,038	\$ 365,039	

IV. Revenue and NOI Analysis

	Current Month				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
Rooms Revenue	\$ 671,923	\$ 771,475	\$ 682,255	\$ (99,552)	\$ (10,332)
NOI	\$ 333,052	\$ 212,820	\$ 250,283	\$ 120,232	\$ 82,769

	Year to Date				
	2024	Budget	2023	Variance Budget	Variance 2023
	\$ 1,141,311	\$ 1,338,161	\$ 1,326,847	\$ (196,850)	\$ (185,536)
	\$ 157,638	\$ 225,399	\$ 395,467	\$ (67,761)	\$ (237,829)

V. Market Segmentation / Rooms Department Summary

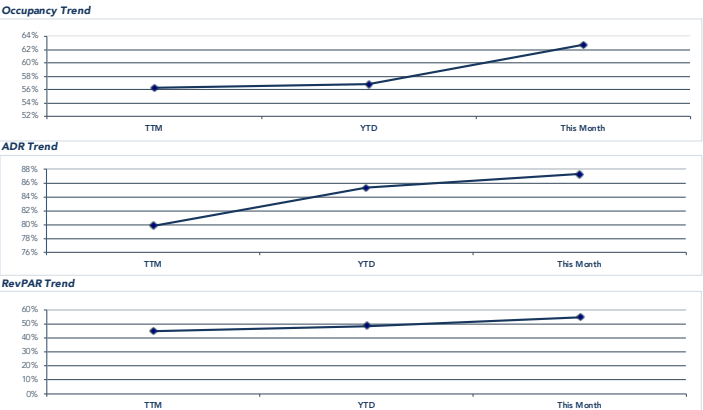
	As of 2/29/2024			Budget			Prior Year			Variance to	
	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	Budget	PY
Transient	\$ 478,199	2,503	\$ 191.05	\$ 476,475	3,677	\$ 129.58	\$ -	-	N/A	\$ 1,724	\$ 478,199
SMERF	\$ 50,239	222	\$ 226.30	\$ -	-	N/A	\$ -	-	N/A	\$ 50,239	\$ 50,239
Government	\$ 44,874	205	\$ 218.90	\$ -	-	N/A	\$ -	-	N/A	\$ 44,874	\$ 44,874
Corporate	\$ 42,628	428	\$ 99.60	\$ 294,000	-	\$ -	\$ -	-	N/A	\$ (251,372)	\$ 42,628
Total*	\$ 615,940	3,358	\$ 183.42	\$ 770,475	3,677	\$ 129.58	\$ -	-	\$ -	\$ (154,535)	\$ 615,940
* excludes comp rooms, no-show revenue, and allowances											
Total Rooms Expenses	\$ 129,180	21.0%	38.47	\$ 202,730	42.5%	\$ 55.13	\$ -	0.0%	#DIV/0!	\$ (73,550)	\$ 129,180
Departmental Profit	\$ 486,760	79.0%	\$ 144.96	\$ 567,745	119.2%	\$ 154.40	\$ -	#DIV/0!	#DIV/0!	\$ (80,985)	\$ 486,760
Avg. Credit Cleaned/Shift											
Payroll (\$)	\$ 120,104				\$ 111,423				\$ -		
Payroll (% of Room Rev)	19.5%				14.5%				#DIV/0!		

Las ventas transitorias continúan representando la mayoría de las reservaciones, aunque el equipo de Grupo está logrando avances significativos a partir de la conversión a Hilton. Un factor que afectó las ventas de Grupo durante el mes de febrero fue la realocación de tipos de habitaciones, pues el número de habitaciones dobles se redujo de 120 a 15. Esto alejó a algunos clubes deportivos y de remo que realizaban reservaciones de Grupo con el hotel, lo cual impactó particularmente los resultados de febrero - pues este suele ser un mes de alta actividad con equipos colegiales de remo. El andamiaje continúa afectando la tasa de ocupación, pues genera la impresión de que el hotel está desocupado; se anticipa que la tasa de ocupación incrementará una vez éste se logre quitar.

VI. Market Performance Summary

	TTM	YTD	This Month	% Change YOY
Occupancy				
Hotel Flor	43.0%	47.4%	54.9%	-16.2%
Comp Set	76.4%	83.5%	87.5%	6.0%
Index	56.3%	56.8%	62.7%	-16.7%
ADR				
Hotel Flor	\$ 152.57	\$ 190.3	\$ 203.69	16.0%
Comp Set	\$ 191.18	\$ 223.2	\$ 233.32	6.1%
Index	79.8%	85.3%	87.3%	9.3%
RevPAR				
Hotel Flor	\$ 65.44	\$ 90.2	\$ 111.7	-2.8%
Comp Set	\$ 145.97	\$ 186.3	\$ 204.2	6.8%
Index	44.8%	48.4%	54.7%	-9.0%

Trailing Twelve Months	2022	2023	2024
RevPAR			
Hotel Flor	\$ 27.3	\$ 81.0	\$ 65.4
Comp Set	\$ 99.4	\$ 135.8	\$ 146.0
Index	27.5%	59.6%	44.8%



El hotel logró alcanzar 62.7% de la tasa de ocupación de la competencia durante este mes, lo cual demuestra la tendencia positiva del ramp-up de ocupación del hotel. Igualmente, el hotel alcanzó el 87.3% del ADR promedio de la competencia, con todavía camino por recorrer. Sin embargo, para el mes de marzo se le pondrá mayor énfasis a impulsar la tasa de ocupación, pues la mayor afluencia de huéspedes genera también ingresos incrementales para otras áreas (como F&B) que podría ser superior a cualquier diferencia de tarifa. Los equipos de ventas de Grupo alcanzaron el 17.1% del RevPAR de ventas de Grupo de la competencia; esto representa una importante área de oportunidad para futuro crecimiento en los siguientes meses, mientras más se da a conocer el hotel con huéspedes de Grupo y viajeros de negocios de la red Hilton.

VII. Food & Beverage Department Summary

	2024 Actuals		Current Month		2023 Actuals		2024 Actuals		Year to Date		2023 Actuals	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Total Banquet/Catering Food Revenue	\$ 117,478	74.7%	\$ 61,782	69.5%	\$ -	0.0%	\$ 129,918	70.9%	\$ 84,771	63.3%	\$ -	0.0%
Total Banquet/Catering Beverage Revenue	\$ 10,203	6.5%	\$ 7,086	8.0%	\$ -	0.0%	\$ 14,643	8.0%	\$ 9,723	7.3%	\$ -	0.0%
Total F&B Other Revenue	\$ 29,676	18.9%	\$ 20,000	22.5%	\$ -	0.0%	\$ 38,618	21.1%	\$ 39,500	29.5%	\$ -	0.0%
Total*	\$ 157,357	100.0%	\$ 88,868	100.0%	\$ -	0.0%	\$ 183,179	100.0%	\$ 133,994	100.0%	\$ -	0.0%
* excludes allowances												
Total Food Revenue	\$ 108,397	51.6%	\$ 141,549	92.7%	\$ -	0.0%	\$ 179,513	53.6%	\$ 264,216	90.9%	\$ -	0.0%
Total Beverage Revenue	\$ 101,519	48.4%	\$ 11,222	7.3%	\$ -	0.0%	\$ 155,402	46.4%	\$ 26,515	9.1%	\$ -	0.0%
Total	\$ 209,916	100.0%	\$ 152,771	100.0%	\$ -	0.0%	\$ 334,915	100.0%	\$ 290,731	100.0%	\$ -	0.0%
Food COGS (\$/% Margin)	\$ 62,457	27.7%	\$ 60,999	30.0%	\$ -	0.0%	\$ 97,304	31.4%	\$ 104,696	30.0%	\$ -	0.0%
Bev. COGS (\$/% Margin)	\$ 215,980	193.3%	\$ 53,327	291.3%	\$ -	0.0%	#REF!	0.0%	\$ 2	0.0%	\$ 2	0.0%
Payroll (\$/% Margin)	\$ 162,313	44.2%	\$ 145,458	60.2%	\$ -	0.0%	\$ 290,922	56.2%	\$ 268,958	63.3%	\$ -	0.0%
Total F & B Expenses	\$ 261,007	71.1%	\$ 235,580	97.5%	\$ -	0.0%	\$ 460,502	88.9%	\$ 432,395	101.8%	\$ -	0.0%
Departmental Profit	\$ 106,266	28.9%	\$ 6,059	2.5%	\$ -	0.0%	\$ 57,592	11.1%	\$ (7,670)	-1.8%	\$ -	0.0%
Outlet Name	# of Covers		YOY % Chg.		Avg. Check		YOY % Chg.		Dep Profit		YOY % Chg.	
The Dan	0		0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%	
Banquets	267		0.0%		\$ -		0.0%		\$ -		0.0%	
							YOY % Chg.		Payroll (\$)		YOY % Chg.	
							0.0%		\$ -		0.0%	
									YOY % Chg.		% of F&B Rev	
											0.0%	
											0.0%	

El área de comida y bebida (F&B) se está convirtiendo cada vez más en un motor de crecimiento para el hotel, y durante el mes de febrero alcanzó ventas totales de \$157k USD - 77.1% más alto de lo proyectado. En lo que va del año, el área de F&B ha generado un flujo positivo de \$86k USD para el hotel. The Dan continúa incrementando sus ventas - particularmente a partir de la transición de Resy a OpenTable - y contará con una gran oportunidad de expansión en servicio una vez se remueva el andamiaje sobre la fachada exterior del hotel. Las otras áreas de F&B - el café Cass Street Coffee, al igual que los desayunos Flor in the Morning en el lobby bar - continúan demostrando una tendencia positiva mientras más huéspedes acuden al Hotel Flor.

VIII. Undistributed Expenses

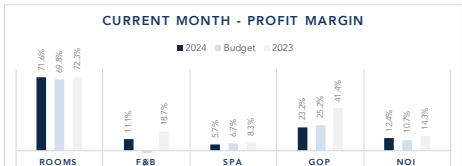
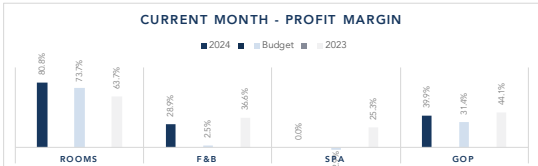
	2024			Variance Budget	Variance Last Year	Budget			2023	2023
	\$	POR	% of Rev			\$	POR	% of Rev	\$	% of Rev
Total A & G Expenses	\$ 86,459	\$ 25.75	7.5%	-3.6%	0.0%	\$ 89,673	\$ 24.39	8.0%	\$ -	0.0%
Total Sales & Mktg Expenses	\$ 133,394	\$ 39.72	11.6%	3.7%	0.0%	\$ 128,657	\$ 34.99	11.4%	\$ -	0.0%
Total POM Expenses	\$ 63,976	\$ 19.05	5.6%	52.2%	64.8%	\$ 42,046	\$ 11.43	3.7%	\$ 38,811	4.2%
Total Information & Telecom. Exp	\$ 25,449	\$ 7.58	2.2%	57.2%	0.0%	\$ 16,192	\$ 4.40	1.4%	\$ -	0.0%
Total Utilities	\$ (46,925)	\$ (13.97)	-4.1%	-253.5%	-377.4%	\$ 30,570	\$ 8.31	2.7%	\$ 16,916	4.47
Total	\$ 262,353	\$ 78.13	22.9%	-14.6%	370.8%	\$ 307,138	\$ 83.53	27.3%	\$ 55,727	14.74

Se generaron eficiencias de \$45k USD en gastos no distribuidos durante el mes de enero, impulsadas principalmente por ahorros en gastos administrativos y de gestión, al igual que en utilidades. Los departamentos de IT y mantenimiento tuvieron incrementos presupuestales no contemplados, derivados de labores continuas de adaptación a la nueva marca de Hilton

IX. Profit Margin by Department

	Current Month		
	2024	Budget	2023
Rooms	80.8%	73.7%	63.7%
F&B	28.9%	2.5%	36.6%
SPA	0.0%	-2.9%	25.3%
GOP	39.9%	31.4%	44.1%
NOI	9.2%	9.4%	13.9%

	Year to Date		
	2024	Budget	2023
Rooms	71.6%	69.8%	72.3%
F&B	11.1%	-1.8%	18.7%
SPA	5.7%	6.7%	8.3%
GOP	23.2%	25.2%	41.4%
NOI	12.4%	10.7%	14.3%



XI. 90-Day and Annual Reforecasts**90-Day Reforecast (Updated 01/31/2024) - Variance to Budget**

	March-24	April-24	May-24
Occupancy %	41.2%		
ADR	\$ 160.48		
RevPAR	\$ 66.12		
Rooms Revenue	\$ 441,331		
Total Operating Revenue	\$ 674,265		
Total Departmental Expenses	\$ 396,639		
Total Undistributed Expenses	\$ 267,723		
Gross Operating Profit	\$ 9,903		
EBITDA	\$ (116,058)		

Annual Reforecast Analysis

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

El equipo del hotel está en proceso de elaborar un forecast actualizado para el resto de 2024, y estas nuevas proyecciones se incluirán en reportes futuros.

XII. Retail Rents

	Current Month			
	2023	Budget	2022	Variance Budget 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 2022	Variance 2022

XIV. Guest Satisfaction

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