

Hotel Flor Tampa Downtown, Tapestry Collection by Hilton

Asset Management Report As of 10/31/2024

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 2022
Rooms Sold	5,329	4,308	-	1,021
Occupancy %	81.9%	66.2%	0.0%	15.7%
ADR	\$ 224.81	\$ 174.95	\$ -	\$ 49.86
RevPAR	\$ 184.03	\$ 115.77	\$ 0.28	\$ 68.26
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
Rooms Revenue	\$ 1,198,029	\$ 753,683	\$ 1,830	\$ 444,346
F & B Revenue	\$ 474,835	\$ 309,412	\$ 95,798	\$ 379,037
Other Operated Departments	\$ 47,491	\$ 71,405	\$ -	\$ (23,914)
Miscellaneous Income	\$ 161,507	\$ 77,120	\$ 548	\$ 84,387
Total Revenue	\$ 1,881,862	\$ 1,211,620	\$ 98,176	\$ 670,242
Total Departmental Expenses	\$ 491,276	\$ 511,082	\$ 259,725	\$ (19,806)
Total Undistributed Expenses	\$ 439,262	\$ 358,477	\$ 232,819	\$ 80,585
Gross Operating Profit	\$ 951,324	\$ 341,861	\$ (394,368)	\$ 609,463
GOIP Margin	50.6%	28.2%	401.7%	22.3%
EBITDA	\$ 696,436	\$ 181,344	\$ (617,615)	\$ 515,092
NOI Margin	37.0%	15.0%	-629.1%	22.0%

	Year to Date			
	2024	Budget	2023	Variance Budget 2022
	35,512	33,930	27,954	1,582
	55.4%	53.0%	43.8%	2.4%
	\$ 171.10	\$ 172.80	\$ 151.93	\$ (1.70)
	\$ 94.86	\$ 91.54	\$ 66.53	\$ 3.32
	(000's)	(000's)	(000's)	(000's)
	\$ 6,076,088	\$ 5,863,178	\$ 4,247,162	\$ 212,910
	\$ 2,605,368	\$ 2,483,313	\$ 1,386,120	\$ 122,055
	\$ 489,244	\$ 546,614	\$ 214,953	\$ (57,370)
	\$ 606,870	\$ 564,144	\$ 59,534	\$ 42,726
	\$ 9,777,570	\$ 9,457,249	\$ 5,907,769	\$ 369,521
	\$ 4,424,036	\$ 4,736,892	\$ 3,025,463	\$ (312,856)
	\$ 3,691,015	\$ 3,627,038	\$ 2,602,069	\$ 63,977
	\$ 1,662,519	\$ 1,093,319	\$ 280,237	\$ 569,200
	\$ 17.0%	11.6%	4.7%	5.4%
	\$ (850,095)	\$ (813,111)	\$ (1,155,918)	\$ (36,984)
	-8.7%	-8.6%	-19.6%	-0.1%

El mes de octubre fue el periodo más positivo a la fecha para el Hotel Flor Tampa Downtown. El hotel excedió proyecciones en ventas de habitaciones por más de \$444k USD durante el mes, y excedió proyecciones de ventas en el área de comidas y bebidas (Food & Beverage, o F&B) por más de \$165k USD. El activo finalizó el mes con una tasa de ocupación de 81.9% (24% por encima de proyecciones) y un ADR (Average Daily Rate, la tarifa promedio por noche) de \$224.8 USD (24% por encima de proyecciones). El resultado fue un RevPAR (Revenue Per Available Room, una métrica que describe las ventas generadas por habitación disponible) de \$184.0 USD, 59% por encima de proyecciones y un récord histórico desde la conversión del activo a la marca Hilton. El hotel finalizó el mes con un EBITDA de \$696k USD, 284% superior a proyecciones y el más alto alcanzado a la fecha.

El hotel se vio beneficiado de manera importante por el huracán Milton, pues éste no trajo consigo daños significativos para el activo, y además le brindó una afluencia mayor de huéspedes durante el periodo inmediato post-huracán, pues el Hotel Flor fue seleccionado como base de operaciones para diferentes equipos rescatistas. Por ejemplo, Home Depot reservó 100 habitaciones por un mes a una tarifa de \$249 USD/noche, para albergar a sus brigadas de reconstrucción; adicionalmente, una aseguradora alquiló 20 habitaciones por 2 semanas para albergar a los ajustadores que estarían evaluando los daños del huracán en la región. Por otra parte, dos hoteles competidores (el Westin Westshore y el Hilton Waterfront) se vieron forzados a cerrar para efectuar reparaciones debido a inundaciones derivadas del huracán, lo cual como resultado le brindó una mayor afluencia de huéspedes al Hotel Flor.

Las ventas de Grupo fueron un foco importante de ingreso durante el mes, contribuyendo \$669k USD (o 55.0% de las ventas totales de habitaciones) durante el periodo, lo cual constituyó un récord histórico. Igualmente, los gastos de habitaciones representaron 18.2% de ventas, vs. un presupuesto de 26.0%. Esta reducción en costos contribuyó al margen operativo del proyecto.

III. Year-over-year Analysis

	Current Month			Comments
	2024	2023	Variance	
Wages	\$ 271,074	\$ 165,823	\$ 105,251	
Payroll Taxes	\$ 47,728	\$ 17,484	\$ 30,244	
Accrued Bonus	\$ 28,979	\$ (4,130)	\$ 33,109	
Utility Costs	\$ 28,158	\$ 37,604	\$ (9,446)	
Rent and Taxes	\$ 44,121	\$ 136,156	\$ (92,035)	
Total	\$ 420,060	\$ 352,937	\$ 67,123	Leasing space for construction parking and preopening expenses.

IV. Revenue and NOI Analysis

	Current Month			
	2024	Budget	2023	Variance Budget 2023
Rooms Revenue	\$ 1,198,029	\$ 753,683	\$ 1,830	\$ 444,346
NOI	\$ 696,436	\$ 181,344	\$ (617,615)	\$ 515,092

	Year to Date			
	2024	Budget	2023	Variance Budget 2023
	\$ 6,076,088	\$ 5,863,178	\$ 4,247,162	\$ 212,910
	\$ (850,095)	\$ (813,111)	\$ (1,155,918)	\$ (36,984)

V. Market Segmentation / Rooms Department Summary

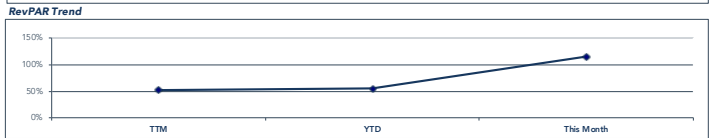
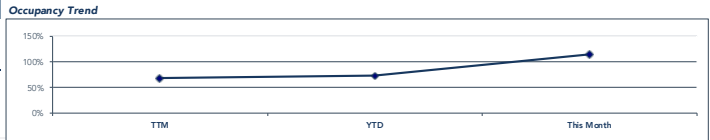
	As of 10/31/2024			Budget			Prior Year			Variance to	
	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	\$	RN's	ADR	Budget	PY
Transient	\$ 547,418	2,609	\$ 209.82	\$ 555,616	3,191	\$ 174.12	\$ -	-	\$ -	\$ (8,198)	\$ 547,418
SMERF	\$ 23,057	110	\$ 209.61	\$ 96,309	576	\$ 167.20	\$ -	-	\$ -	\$ (73,252)	\$ 23,057
Government	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -
Corporate	\$ 103,147	398	\$ 259.16	\$ 33,574	200	\$ 167.87	\$ -	-	\$ -	\$ 69,573	\$ 103,147
Assoc/Convention	\$ 543,158	2,212	\$ 245.55	\$ 57,629	341	\$ 169.00	\$ -	-	\$ -	\$ 485,529	\$ 543,158
Tour/Wholesalers	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total*	\$ 1,216,780	5,329	\$ 228.33	\$ 743,128	4,308	\$ 172.50	\$ -	-	\$ -	\$ 473,652	\$ 1,216,780
* excludes comp rooms, no-show revenue, and allowances											
	\$	%	PSR	\$	%	PSR	\$	%	PSR		
Total Rooms Expenses	\$ 217,825	17.9%	\$ 40.88	\$ 195,789	35.2%	\$ 45.45	\$ 95,398	7.8%	#DIV/0!	\$ 22,036	\$ 122,427
Departmental Profit	\$ 998,955	82.1%	\$ 187.46	\$ 547,339	98.5%	\$ 171.53	\$ (95,398)	#DIV/0!	#DIV/0!	\$ 451,616	\$ 1,094,353
Avg. Credit Cleaned/Shift											
Payroll (\$)	\$ 95,924			\$ 107,183			\$ 48,381				
Payroll (% of Room Rev)	7.9%			14.4%			#DIV/0!				

El mes de octubre presentó el mejor desempeño a la fecha para las reservaciones de Grupo, las cuales correspondieron al 55.0% de las ventas totales. Las reservaciones transitorias (i.e. reservaciones individuales, frecuentemente generadas a través de portales de viaje en línea) representaron por su parte el 45.0% de las ventas del periodo. La reservaciones transitorias finalizaron el mes con 582 noches-habitación por debajo de proyecciones, pero esto se compensó en gran parte a la mayor afluencia de huéspedes de Grupo. Se cerraron 861 noches-habitación descontadas, con un ADR de \$164.7 USD. Se eliminaron servicios de limpieza a las habitaciones durante la semana del huracán, lo cual contribuyó a la reducción de costos laborales del hotel durante el mes. Los ingresos derivados de cuotas de estacionamiento finalizaron el mes \$25k USD por debajo de proyecciones, debido a un bajo volumen de uso de valet parking (aprox. 10%) por parte de huéspedes en reservaciones de Grupo.

VI. Market Performance Summary

	TTM	YTD	This Month	% Change YOY
Occupancy				
My Property	51.4%	55.4%	81.9%	-16.2%
Comp Set	75.0%	75.9%	71.2%	-6.0%
Index	68.6%	73.0%	114.9%	-16.7%
ADR				
My Property	\$ 170.51	\$ 171.1	\$ 224.81	16.0%
Comp Set	\$ 225.27	\$ 228.	\$ 224.51	-6.1%
Index	75.7%	74.8%	100.1%	9.3%
RevPAR				
My Property	\$ 87.69	\$ 94.9	\$ 184.0	-2.8%
Comp Set	\$ 168.97	\$ 173.6	\$ 160.0	-6.8%
Index	51.9%	54.6%	115.1%	-9.0%

Trailing Twelve Months	2024	2023	2022
RevPAR			
My Property	\$ 87.7	\$ 72.1	\$ 72.0
Comp Set	\$ 169.0	\$ 165.1	\$ 147.4
Index	51.9%	43.7%	48.9%



El mes de octubre fue el primer periodo desde la transición a Hilton durante el cual el Hotel Flor Tampa Downtown superó a la competencia en todas las categorías clave. El Hotel Flor alcanzó una tasa de ocupación de 81.9%, 14.9% más alta que hoteles competidores, y además alcanzó un ADR de \$224.8 USD - ligeramente superior a la competencia. El resultado fue un RevPAR de \$184.0 USD, 15.1% más alto que la competencia. Todas estas métricas representan un récord histórico desde la transición a Hilton.

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	\$ 201,216	55.6%	\$ 69,235	53.7%	\$ -	0.0%	\$ 641,120	52.3%	\$ 576,194	59.9%	\$ 135,710	34.8%
Total Banquet/Catering Beverage Revenue	\$ 22,481	6.2%	\$ 5,407	4.2%	\$ -	0.0%	\$ 88,129	7.0%	\$ 70,649	7.3%	\$ 87,012	22.3%
Total F&B Other Revenue	\$ 138,476	38.2%	\$ 54,393	42.2%	\$ 3,300	100.0%	\$ 515,540	40.8%	\$ 314,525	32.7%	\$ 167,786	43.0%
Total*	\$ 362,173	100.0%	\$ 129,035	100.0%	\$ 3,300	100.0%	\$ 1,264,789	100.0%	\$ 961,368	100.0%	\$ 390,508	100.0%
* excludes allowances												
Total Food Revenue	\$ 68,145	60.2%	\$ 130,394	72.3%	\$ 63,574	69.1%	\$ 821,540	59.2%	\$ 1,047,519	67.8%	\$ 678,982	68.0%
Total Beverage Revenue	\$ 45,100	39.8%	\$ 49,984	27.7%	\$ 28,409	30.9%	\$ 566,484	40.8%	\$ 498,197	32.2%	\$ 319,750	32.0%
Total	\$ 113,245	100.0%	\$ 180,378	100.0%	\$ 91,983	100.0%	\$ 1,388,024	100.0%	\$ 1,545,716	100.0%	\$ 998,732	100.0%
Food COGS (\$/% Margin)	\$ 37,793	18.8%	\$ 59,889	86.5%	\$ 17,663	0.0%	\$ 508,869	34.3%	\$ 564,848	34.8%	\$ 251,900	185.6%
Bev. COGS (\$/% Margin)	\$ 19,456	86.5%	\$ 11,027	203.9%	\$ 12,465	0.0%	\$ 116,103	17.7%	\$ 114,214	20.1%	\$ 92,058	105.8%
Payroll (\$/% Margin)	\$ 145,179	30.5%	\$ 165,557	53.5%	\$ 96,478	101.3%	\$ 1,317,736	49.7%	\$ 1,555,217	62.0%	\$ 847,625	217.1%
Total F & B Expenses	\$ 234,340	64.7%	\$ 264,566	205.0%	\$ 157,977	4787.2%	\$ 2,200,520	83.0%	\$ 2,480,320	98.9%	\$ 1,421,240	363.9%
Departmental Profit	\$ 241,078	66.6%	\$ 44,847	34.8%	\$ (62,694)	-1899.8%	\$ 452,293	17.0%	\$ 26,764	1.1%	\$ (32,000)	-8.2%
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	2,843	107.1%	\$ 23.97	151.81%	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	14.4%	0.0%		
Banquets	5,557	2735.2%	\$ 36.21	#DIV/0!	\$ -	0.0%	\$ -	0.0%	42.4%	0.0%		

Este mes fue el periodo más exitoso a la fecha para el área de comida y bebida del hotel (Food & Beverage, o F&B), con \$362k USD en ventas totales (181% más que proyecciones). A pesar de estas altas ventas, se lograron alcanzar eficiencias importantes en costos laborales, los cuales fueron \$20k USD más bajos de lo presupuestado. El resultado fue una ganancia de más de \$241k USD para el área. Adicionalmente, el costo de comida continuó a mejorar - finalizando el mes en 14.0% de ventas, vs. un promedio de 34.3% en 2024.

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

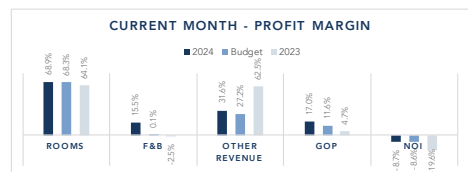
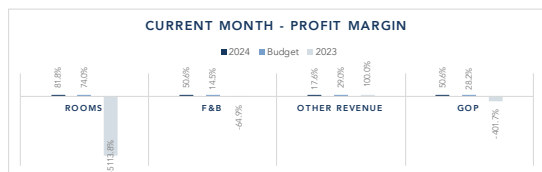
	2024						Budget			2023		
	\$	POR	% of Rev	Variance Budget	Variance Last Year	\$	POR	% of Rev	\$	POR	% of Rev	
Total A & G Expenses	\$ 141,051	\$ 26.47	7.5%	34.6%	219.5%	\$ 104,790	\$ 24.32	8.6%	\$ 44,144	\$ -	45.0%	
Total Sales & Mktg Expenses	\$ 207,845	\$ 39.00	11.0%	41.7%	400.2%	\$ 146,653	\$ 34.04	12.1%	\$ 41,550	\$ -	42.3%	
Total POM Expenses	\$ 48,643	\$ 9.13	2.6%	-2.5%	-50.0%	\$ 49,866	\$ 11.58	4.1%	\$ 97,234	\$ -	99.0%	
Total Information & Telecom_Exp	\$ 13,565	\$ 2.55	0.7%	7.7%	10.4%	\$ 12,591	\$ 2.92	1.0%	\$ 12,287	\$ -	12.5%	
Total Utilities	\$ 28,158	\$ 5.28	1.5%	-37.1%	-25.1%	\$ 44,777	\$ 10.39	3.7%	\$ 37,604	\$ -	38.3%	
Total	\$ 439,262	\$ 82.43	23.3%	22.5%	88.7%	\$ 358,677	\$ 83.26	29.6%	\$ 232,819	\$ -	237.1%	

Los gastos de administración y gestión finalizaron el mes \$41K USD por encima de presupuesto, \$30K USD de los cuales corresponden a comisiones por recepción de pagos con tarjeta de crédito - pues se recibieron más de \$800K USD en pagos con tarjeta de crédito para reservaciones de Grupo. Los gastos de ventas y marketing finalizaron el mes \$61K USD por encima de presupuesto debido a incrementos laborales debido al task force de ventas que se activó durante el mes, al igual que costos relacionados a campañas de marketing digital y cuotas de franquicia. Los gastos de operaciones y mantenimiento se mantuvieron en línea con el presupuesto, y se alcanzaron ahorros del 37.1 en gastos de utilidades.

IX. Profit Margin by Department

	Current Month		
	2024	Budget	2023
Rooms	81.8%	74.0%	-5113.8%
F&B	50.6%	14.5%	-64.9%
Other Revenue	17.6%	29.0%	100.0%
GOP	50.6%	28.2%	-401.7%
NOI	37.0%	15.0%	-629.1%

	Year to Date		
	2024	Budget	2023
Rooms	68.9%	68.3%	64.1%
F&B	15.5%	0.1%	-2.5%
SPA	31.6%	27.2%	62.5%
GOP	17.0%	11.6%	4.7%
NOI	-8.7%	-8.6%	-19.6%



XI. 90-Day and Annual Reforecasts

90-Day Reforecast (Updated 01/11/Friday - Variance to Budget)			
	November	December	January 2025
Occupancy %	58.2%	44.1%	TBD
ADR	\$ 100.71	\$ 73.04	TBD
RevPAR	\$ 172.97	\$ 165.79	TBD
Rooms Revenue	\$ 634,461	\$ 475,493	TBD
Total Operating Revenue	\$ 1,081,540	\$ 962,053	TBD
Total Departmental Expenses	\$ 454,950	\$ 464,989	TBD
Total Undistributed Expenses	\$ 340,250	\$ 338,989	TBD
Gross Operating Profit	\$ 286,340	\$ 158,075	TBD
EBITDA	\$ 158,423	\$ 32,548	TBD

Annual Reforecast Analysis				
Last Period/Budget	Current	Budget	Var. Current	
2024 RF	2024 RF		v. Last RF	v Budget
	54.7%	55.7%	-54.7%	-1.0%
	\$ 93.50	\$ 171.91	\$ (93.50)	\$ (78.41)
	\$ 170.90	\$ 95.76	\$ (170.90)	\$ 75.12
	\$ 7,186,042	\$ 7,361,376	\$ (7,186,042)	\$ (175,334)
	\$ 11,821,163	\$ 12,037,501	\$ (11,821,163)	\$ (216,338)
	\$ 5,343,973	\$ 5,859,587	\$ (5,343,973)	\$ (515,614)
	\$ 4,370,255	\$ 4,375,877	\$ (4,370,255)	\$ (5,622)
	\$ 2,106,935.0	\$ 1,802,037.0	\$ (2,106,935.0)	\$ 304,898.0
	\$ (659,122.0)	\$ (368,569.0)	\$ 659,122.0	\$ (290,553.0)

Se proyecta un periodo positivo para el resto del año hasta diciembre, el cual es una de las temporadas altas para el sector de Downtown Tampa. Sin embargo, se anticipa que las métricas clave de desempeño del hotel (i.e. tasa de ocupación y ADR) sufran un retroceso relativo respecto al alto nivel de ventas alcanzado durante el mes de octubre. El mes de diciembre se anticipa una reducción en actividad de Grupo, reflejado por el ritmo de reservaciones actual para ese mes.

XII. Retail Rents

	Current Month			
	2024	Budget	2023	Variance Budget 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	62	63	Mejoria de un lugar en el ranking del hotel de TripAdvisor vs. el mes anterior
GSS Internal Score			