



Company profile 2026

# CONNECTING EXPERIENCES



# INDEX

---

**1 Lettera del Presidente 03**

Ernesto Albanese - Presidente

Samuele Annibali - Amministratore  
Delegato

---

**2 Manifesto 05**

**3 Valori 06**

---

---

**4 La nostra storia 07**

2010-2019

2020-2026

---

**5 Brand 09**

**6 Business Model 10**

---

---

**7 Operating Model 13**

**8 Digital funnel 14**

**9 Portfolio 15**

**10 Pipeline 16**

---

---

**11 Community 17**

**12 ESG 18**

**13 Financial Insights 19**

**14 Partner 20**

**15 Student Accomodation 23**

---



Lavorare con i giovani, e soprattutto **per i giovani**, è ciò che più ci ispira: le nuove generazioni sono una fonte inesauribile di energia, passione e possibilità.

Il nostro obiettivo è sempre stato quello di creare realtà internazionali in cui persone con culture, idee e percorsi diversi possano **incontrarsi e crescere insieme**. Negli ultimi dieci anni abbiamo costruito un portafoglio di **24** strutture di cui **13** già operative, per un totale di **6.800** posti letto, diventando un punto di riferimento per chi studia, viaggia, lavora o cerca semplicemente un ambiente stimolante in cui **sentirsi davvero a casa**.

L'esperienza maturata negli anni ci consente di evolvere costantemente, mantenendo saldi i **valori che ci definiscono**. Sono profondamente orgoglioso del cammino compiuto finora e ancora più motivato a proseguire il nostro viaggio nel panorama del living, ampliando sempre più gli orizzonti di CX.

Abbiamo costruito un team giovane, competente e dinamico, pronto a sostenere una crescita continua. Coniughiamo innovazione e tradizione italiana per dare vita a contesti **inclusivi e sostenibili**, dove ogni persona possa sentirsi accolta, valorizzata e **ispirata a dare il meglio di sé**.

**PRESIDENTE**  
Ernesto Albanese

Crediamo in un modello di business che coniuga prodotto, servizi e soprattutto **community**, trasformando ogni struttura in un luogo che vada oltre lo spazio fisico.

Il nostro percorso continua con un'evoluzione mirata, integrando l'offerta **long** e **short stay** con nuove verticali di business, come il **coworking**. Questa strategia ci permette di rispondere in modo strutturato alle trasformazioni del mercato, incrementando la **flessibilità** del modello CX e la sua capacità di intercettare le esigenze delle nuove generazioni.

Accogliamo studenti, young professionals e viaggiatori da tutto il mondo, con soluzioni capaci di adattarsi ad una domanda dinamica e intergenerazionale. La nostra capacità di innovare e diversificare il prodotto ci rende sempre più competitivi, un modello resiliente orientato alla sostenibilità, capace di **valorizzare i territori** in cui operiamo: le nostre strutture diventano poli di attrazione urbana, che contribuiscono alla riqualificazione dei quartieri e generano valore per la comunità.

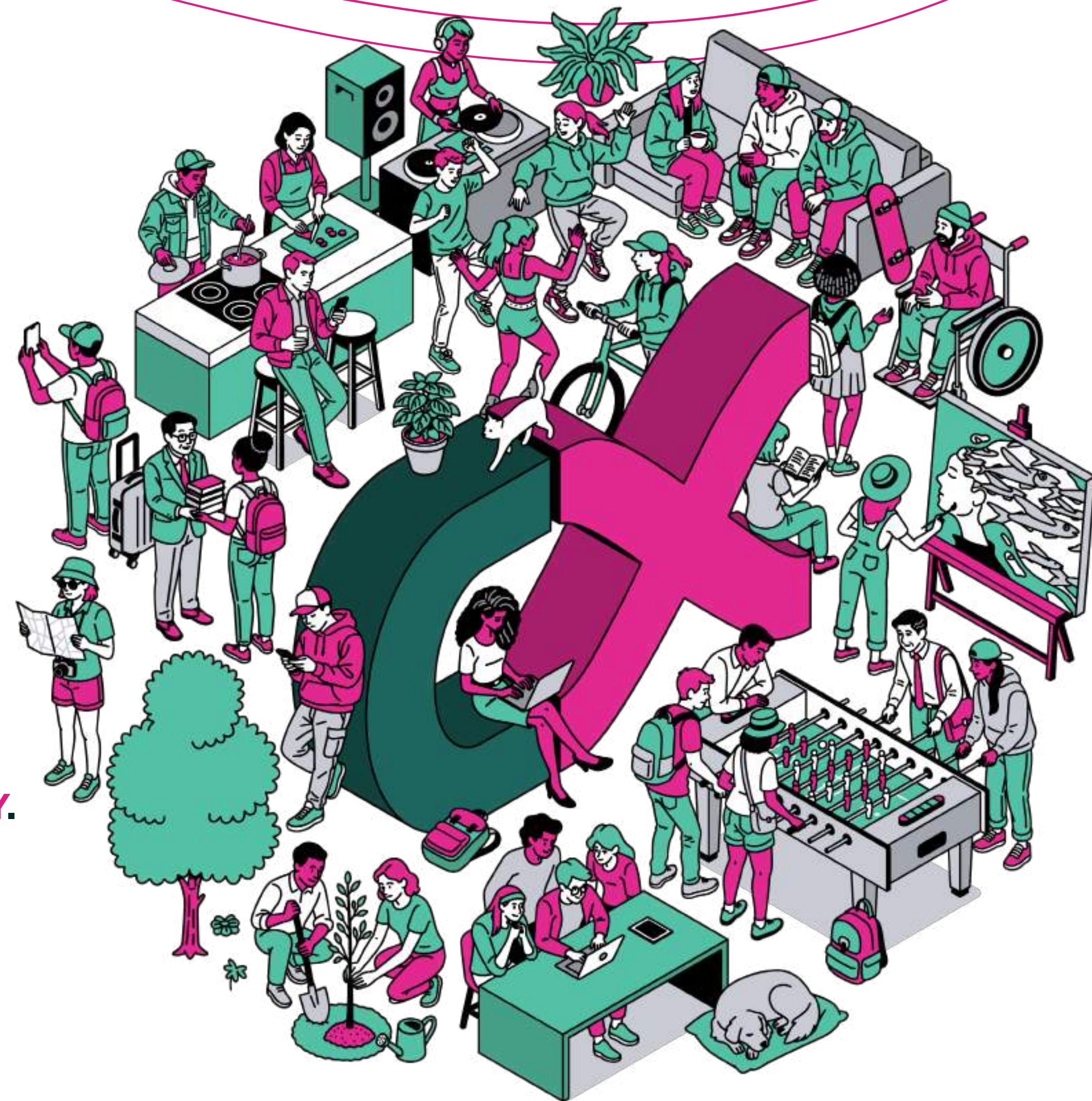
Il nostro obiettivo è chiaro e ben definito: raggiungere **14.000** posti letto entro il 2028, consolidando ulteriormente la reputazione del brand CX come player di riferimento nel panorama internazionale dell'**hybrid hospitality**.

**AMMINISTRATORE  
DELEGATO**  
Samuele Annibali



# MANIFESTO

- » SENTIRSI NEL POSTO GIUSTO, CON LE **PERSONE GIUSTE**.
- » ESSERE **SE STESSI** PUR RISCOPRENDOSI SEMPRE NUOVI.
- » TROVARE UN **EQUILIBRIO** IN UNA REALTÀ CHE SI MUOVE VELOCE.
- » ESPLORARE IL MONDO CON CURIOSITÀ, CUSTODIRLO CON CURA, VIVERLO CON **RESPONSABILITÀ**.
- » INCONTRARSI PER LA PRIMA VOLTA, CON LA NATURALITÀ DI CHI SEMBRA **CONOSCERSI DA SEMPRE**.
- » ESSERE DIVERSI E **COMPLEMENTARI**, PARTE DI UNA STESSA **COMMUNITY**.
- » **CONNETTERE** PERSONE, CULTURE, IDEE, EMOZIONI, **ESPERIENZE**.
- » PER REALIZZARE I NOSTRI SOGNI, EVOLVENDO DA CIÒ CHE SIAMO **A CHI DESIDERIAMO DIVENTARE**.



# VALORI



## Inclusione

Creiamo contesti che favoriscono la nascita di **community internazionali**, aperte ed accoglienti, dove ogni persona trova il proprio spazio, raccontando la sua storia. Perché ognuno di noi contribuisce a dare forma ad un'**esperienza condivisa** unica.



## Diversità

La diversità è la nostra vera ricchezza. Valorizziamo l'autenticità e l'**unicità** di ognuno. Non imponiamo etichette né cerchiamo definizioni: accogliamo chi porta nuove idee, chi vive fuori dagli schemi, chi guarda il mondo da **prospettive differenti**.



## Apertura

Siamo cittadini del mondo, curiosi per natura ed esploratori di nuovi orizzonti. Accogliamo il cambiamento con entusiasmo e ricerchiamo la crescita nelle **esperienze condivise**. Non ci accontentiamo dello stato delle cose: lavoriamo **in squadra**, immaginando nuove strade, reinventandole e **vivendole insieme** con un approccio consapevole.



## Sostenibilità

Ci impegniamo ogni giorno a generare un **impatto positivo** che sia reale e tangibile. Sfruttiamo ogni strada ed opportunità per costruire un **futuro più responsabile** e interconnesso attraverso iniziative sociali, formative ed ambientali.



## Vicinanza

Facciamo di tutto per far sentire le persone **a casa**, anche quando sono lontane. La nostra **community** è sincera e autentica. Il nostro obiettivo è rendere ogni giorno speciale ed **unico**.




## Dinamismo

Il movimento è nel nostro DNA. Crescere, cambiare, **evolvere**: è questo che ci guida ogni giorno. Valorizziamo le idee che si trasformano, i percorsi che cambiano direzione, l'**energia** di chi va contro corrente senza paura di creare **nuovi equilibri**.

# LA NOSTRA STORIA

 Nuove strutture CX

 Posti letto Long stay (Campus)

 Posti letto Short stay (Hotel)

Nasce **CAMPUSX**

Nasce **EXPERIENCE**  
FONDAZIONE

POSTI LETTO TOTALI 2.395

POSTI LETTO TOTALI 2.623

## 2010

Nasce **CampusX** nell'ambito del Gruppo Siram Veolia.

## 2011

 +3

Aprire il primo campus a **Roma Tor Vergata**, che ancora oggi risulta essere la residenza universitaria più grande d'Italia, con un totale di 1.500 posti letto. Seguono nello stesso anno le aperture dei campus di **Bari** e **Chieti**.

CX Rome | Tor Vergata  +1437

CX Bari  +502

CX Chieti  +456

## 2015

A cinque anni di distanza dalla sua nascita, CampusX vede una fase di consolidamento e turnaround voluto dalla proprietà, il Gruppo Siram Veolia, con un nuovo Management guidato da **Ernesto Albanese** e **Samuele Annibali**.

## 2016

Nasce la **Fondazione Experience** per promuovere iniziative a sostegno degli studenti e progetti di solidarietà sociale connessi con il mondo universitario.

## 2017

Inizia il processo di **management buyout**: completata la fase di risanamento, il Gruppo Siram Veolia cede una quota del capitale al top Management della società.

## 2019

 +1

CampusX inaugura la **struttura di Firenze** che, con 200 stanze e diversi spazi condivisi si afferma come il principale campus universitario della città.

CX Florence | Rifredi  +228

# LA NOSTRA STORIA

 Nuove strutture CX

 Posti letto Long stay (Campus)

 Posti letto Short stay (Hotel)

CAMPUSX → CX

Nasce CX LIVING

POSTI LETTO TOTALI 3.145

POSTI LETTO TOTALI 4.321

POSTI LETTO TOTALI 5.756

POSTI LETTO TOTALI 6.800

POSTI LETTO TOTALI 8.498





## 2020

A 5 anni dal rilancio, consolidata la sua presenza nel settore dello student-housing, avviene il primo **rebranding** della società, che si apre ufficialmente al mondo dell'**ospitalità ibrida**. Si perfeziona il processo di management buyout ed il Gruppo Siram Veolia esce dal capitale societario. A dicembre, **CampusX** diventa **CX Campus & Hotel**, sotto la guida di Ernesto Albanese e Samuele Annibali.

## 2021

 +2





Viene inaugurata la linea di business **short stay** con due Campus & Hotel a **Torino**.

CX Turin   Marconi	 +263
	 +109
CX Turin   Vanchiglia	 +92
(cluster 1)	 +58

## 2023

 +2

Continua il percorso di crescita ed espansione con l'acquisizione a gennaio della proprietà di una struttura a **Venezia Mestre** e l'apertura, ad ottobre, del primo CX su **Milano**, entrambi Campus & Hotel.

CX Venice   Mestre	 +506
	 +73
CX Milan   Bicocca	 +471
	 +126

## 2024

 +2






A febbraio nasce **CX Milan | NoM**, il secondo campus più grande d'Italia, con oltre 1000 posti letto. A settembre la società apre la decima struttura a **Trieste**, con camere student, hotel e la nuova componente short stay dell'**ostello**.

CX Milan   NoM	 +960
	 +115
CX Trieste   Giulia	 +298
	 +62

## 2025

 +3

A 10 anni dal rilancio, con **10.000 posti letto** tra strutture aperte e progetti sottoscritti, CX Campus & Hotel raggiunge i suoi obiettivi di crescita e consolida le sue verticali di business, inaugurando tre nuove strutture a **Torino**, **Modena** e **Napoli**, che ospita per la prima volta la nuova business unit del **coworking**. Nell'ottica di un nuovo assetto societario nasce **CX Living**, società madre che controlla più brand attivi in vari settori.

CX Modena   Crocetta	 +300
	 +66
CX Naples   Centrale	 +277
	 +264
CX Turin   Vanchiglia	 +137
(cluster 2)	

## 2026

 +1

Il percorso di crescita prosegue con l'avvio del primo **progetto in management**, **CX Milan | Villaggio**, che segna un nuovo passo nell'evoluzione del modello CX. L'esperienza maturata negli anni viene messa a servizio di una gestione sempre più flessibile ed efficiente, rafforzando il posizionamento del Gruppo. Parallelamente, il 2026 vede l'avvio di ulteriori progetti strategici orientati allo sviluppo di **nuove verticali** di business, aprendo a nuove opportunità di crescita e consolidamento nel settore dell'ospitalità.

CX Milan   Villaggio	 +1.698
----------------------	--

# BRAND

Facciamo parte di una realtà più ampia e strutturata. La nostra architettura di marca pone al vertice CX Living, piattaforma di gestione specializzata nella realizzazione di progetti immobiliari di valore, che coordina quattro brand distinti, uno per ogni verticale di business.

Tra questi **CX Campus&Hotel** si focalizza sul settore dello **student-housing** e **short stay**, posizionandosi come uno dei principali player nell'**hybrid hospitality** in Italia.

CX LIVING



CAMPUS & HOTEL



HOTEL & LIVING



FLEXIBLE LIVING



SENIOR LIVING

# BUSINESS MODEL

STUDENT ONLY

## LOCATION

### SMART CITIES

- Modello "micro cities" con più buildings
- Ampi spazi verdi
- Aree polifunzionali

### URBAN HUBS

- Location centrale
- Immobili urbani riqualificati
- Spazi flessibili e versatili

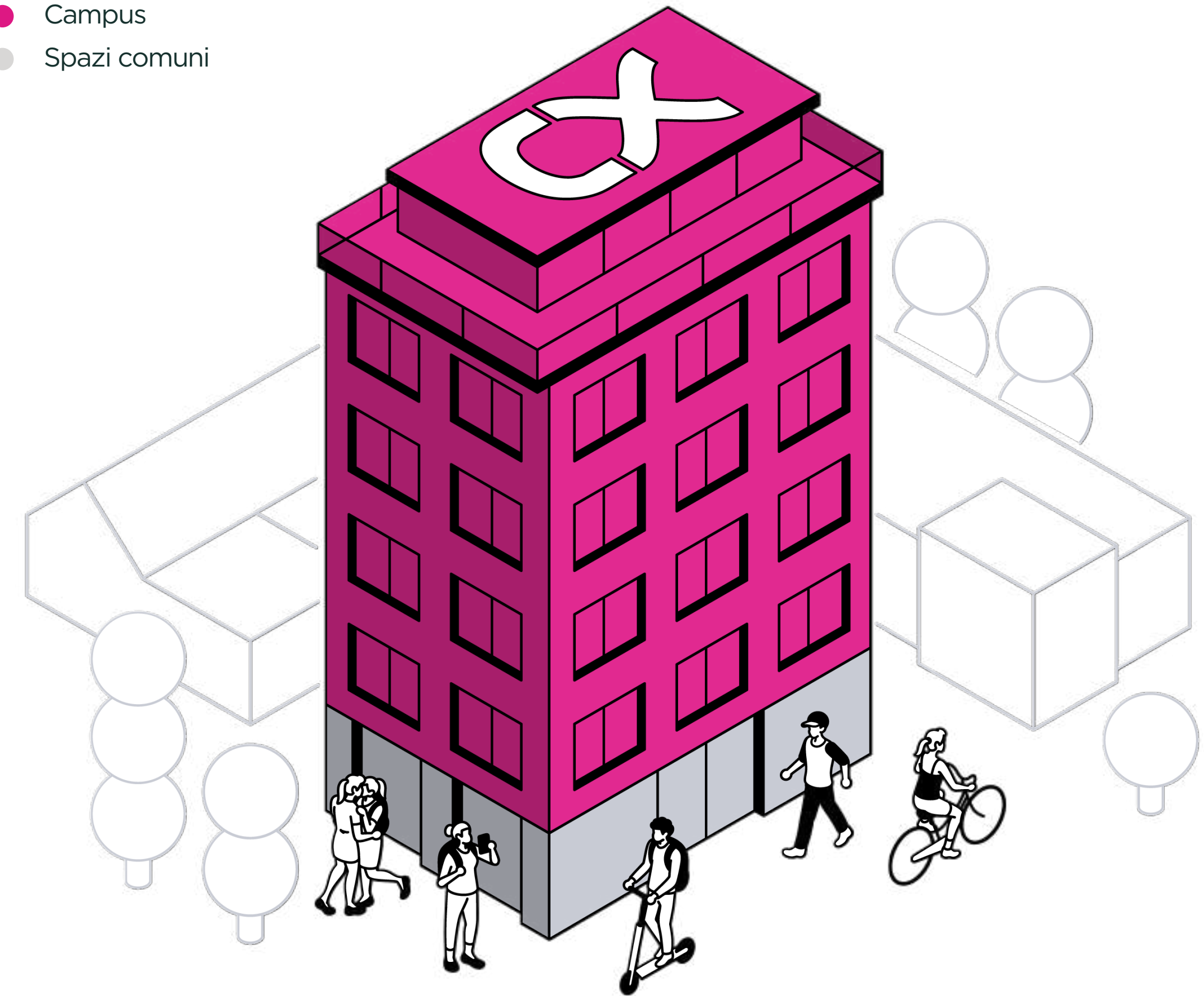
Legenda

- Campus
- Spazi comuni

## TARGET

### CAMPUS

- Studenti italiani
- Studenti internazionali
- Studenti Erasmus
- Visiting professor



# BUSINESS MODEL

STUDENT • TRAVELLER

## LOCATION

### SMART CITIES

- Modello "micro cities" con più buildings
- Ampi spazi verdi
- Aree polifunzionali

### URBAN HUBS

- Location centrale
- Immobili urbani riqualificati
- Spazi flessibili e versatili

### Legenda

- Campus
- Hotel
- Spazi comuni

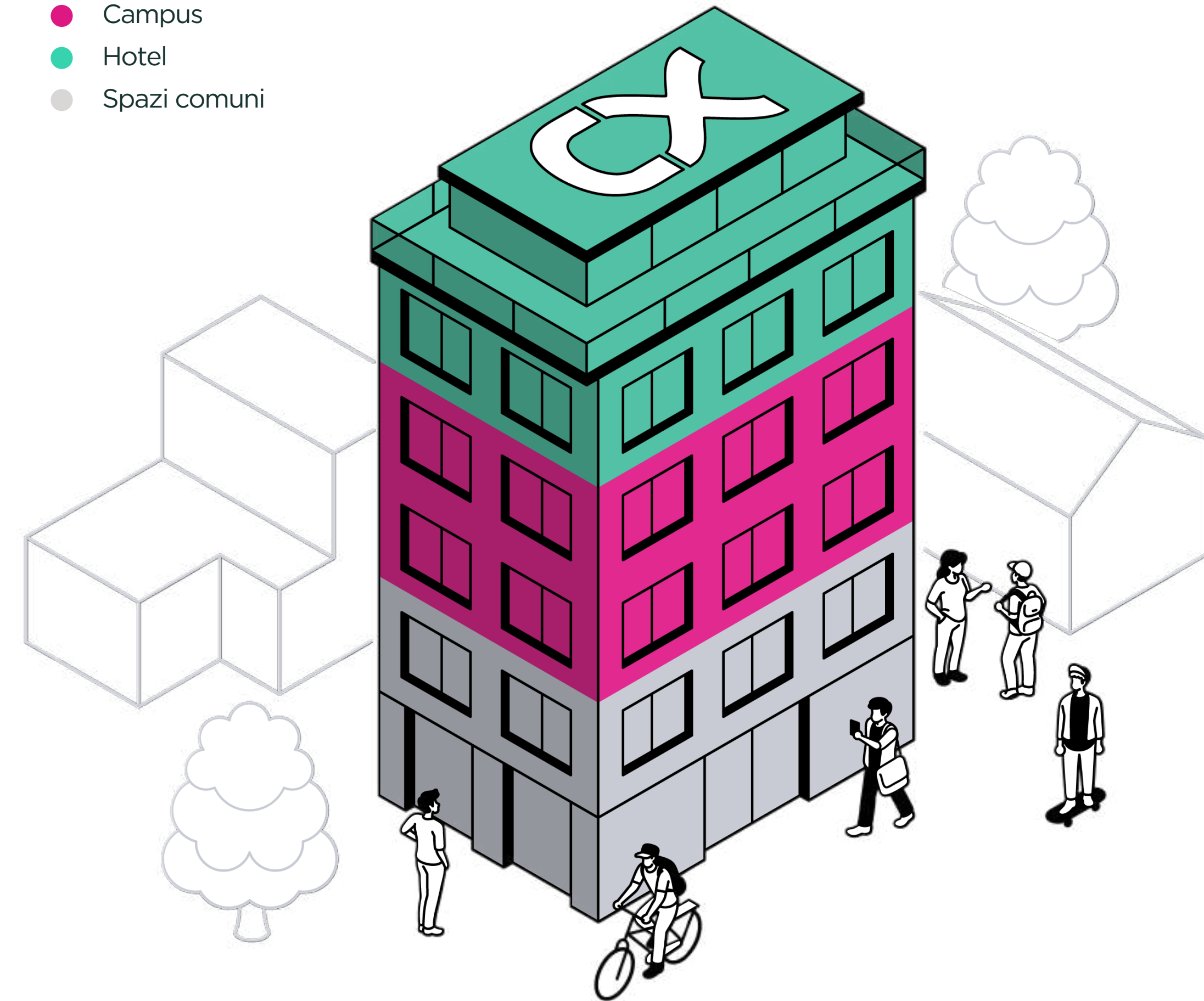
## TARGET

### CAMPUS

- Studenti italiani
- Studenti internazionali
- Studenti Erasmus
- Visiting professor

### HOTEL

- Gruppi
- Solo Travellers
- Famiglie e amici
- Corporate
- Incentive Schemes



# BUSINESS MODEL

STUDENT • TRAVELLER • WORKER

## LOCATION

### SMART CITIES

- Modello "micro cities" con più buildings
- Ampi spazi verdi
- Aree polifunzionali

### URBAN HUBS

- Location centrale
- Immobili urbani riqualificati
- Spazi flessibili e versatili

## TARGET

### CAMPUS

- Studenti italiani
- Studenti internazionali
- Studenti Erasmus
- Visiting professor

### HOTEL

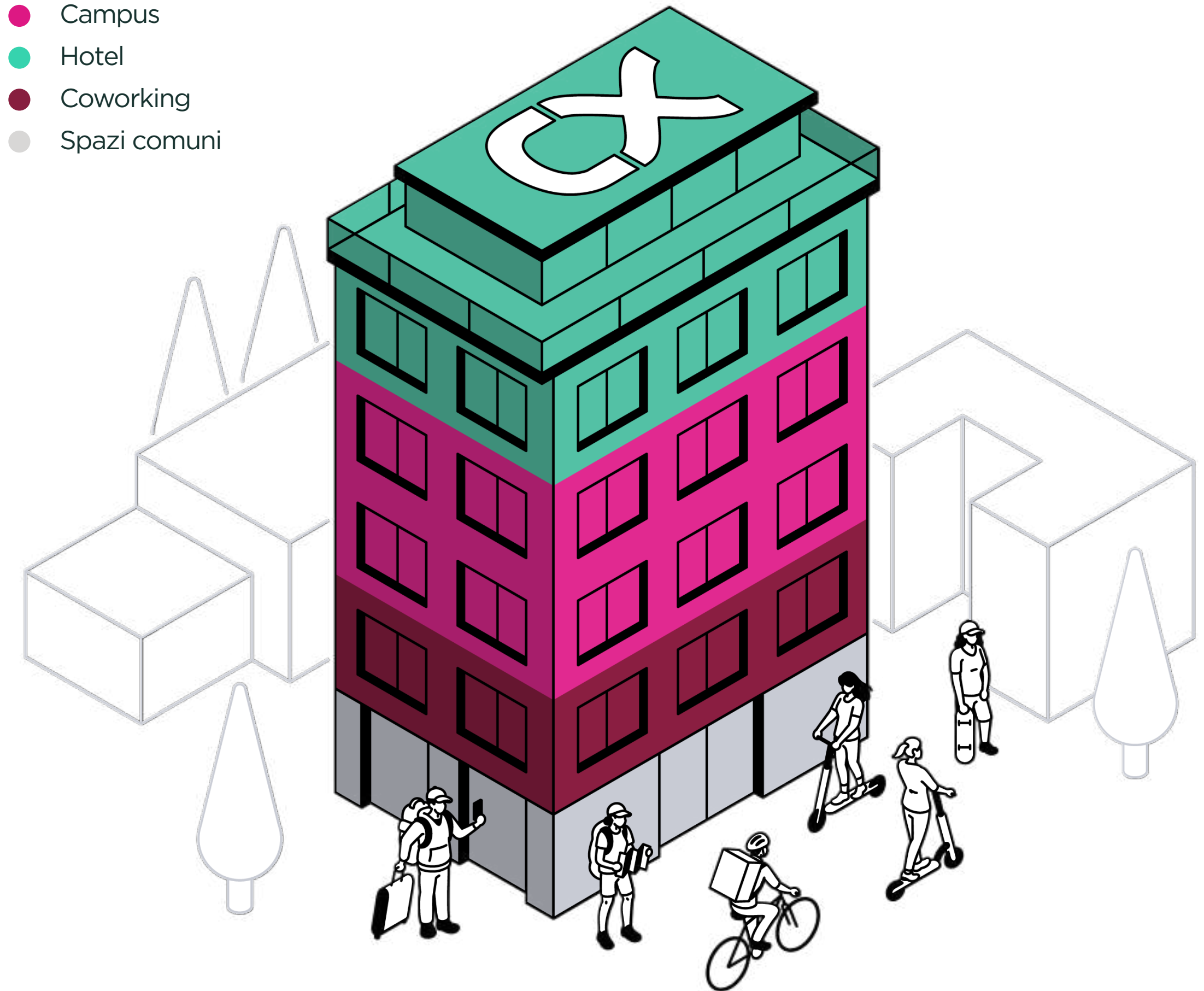
- Gruppi
- Solo Travellers
- Famiglie e amici
- Corporate
- Incentive Schemes

### COWORKING

- Young Professionals
- Start Up
- Digital Nomads
- Remote Workers
- Freelancer

### Legenda

- Campus
- Hotel
- Coworking
- Spazi comuni



# OPERATING MODEL

## SMART SETTING

### CX PACK

#### ONE-STOP EXPERIENCE

Tutto quel che serve in un unico posto.

Il CX All-Inclusive Pack rappresenta il cuore del nostro modello di ospitalità: un'offerta completa e integrata che semplifica la vita dei nostri ospiti. Tutto ciò che serve è già incluso, per garantire un'esperienza fluida, di qualità e senza pensieri.

- DIVERSE TIPOLOGIE DI CAMERE E ACCOMODATION
- SPAZI CONDIVISI PER TUTTE LE ESIGENZE
- UTENZE INCLUSE
- EVENTI COMMUNITY
- APP CUSTOM
- SUPPORTO H24
- SICUREZZA E RECEPTION 24/7
- ASSISTENZA E MANUTENZIONE
- SCONTISTICHE SPECIALI SUGLI HOTEL CX

### CENTRALIZZAZIONE SERVIZI CORE

#### QUALITY FIRST

Team dedicati e standard di servizio per garantire il massimo livello di esperienza.

I servizi core vengono gestiti internamente da team CX altamente qualificati per garantire standard elevati, coerenza operativa e un'esperienza uniforme in tutte le strutture.

- RECEPTION E FRONT OFFICE
- COMMUNITY MANAGEMENT
- PROCESSI E STANDARD QUALITÀ
- SALES E MARKETING
- GESTIONE TECNICA
- AMMINISTRAZIONE

### OUTSOURCING SERVIZI ACCESSORI

#### NETWORK IS EVERYTHING

I nostri Partner per un'esperienza a 360 gradi.

Alcuni servizi offerti ai nostri ospiti che richiedono un elevato grado di specializzazione vengono affidati a collaboratori esterni attentamente selezionati, al fine di garantire efficienza, qualità e ottimizzazione dei costi operativi. Collaboriamo solo con Partner in grado di rispettare i nostri standard e che condividano i valori in cui crediamo.

- HOUSEKEEPING
- SECURITY
- MANUTENZIONE SPECIALISTICA
- DIGITAL APP MAINTENANCE
- SERVIZI ANCILLARI (MENTAL WELLNESS, MOBILITÀ GREEN, SPORT, FORMAZIONE E MOLTI ALTRI)

# DIGITAL FUNNEL

## TOOL E SISTEMI

### Acquisition



Custom

#### HUBSPOT CRM

Piattaforma di gestione dei rapporti con leads e ospiti in casa, integrata con i principali strumenti digitali aziendali. Oltre ad essere uno strumento gestionale, viene impiegato anche per attivare azioni di direct marketing e per migliorare le attività di retargeting.

### Conversion

MEWS

Custom

#### MEWS PMS

Piattaforma gestionale per l'hospitality che centralizza prenotazioni, dati degli ospiti, assegnazione camere, fatturazione e operazioni operative.

#### BOOKING ENGINE

Proprietario

Motore di prenotazione personalizzato che consente agli studenti di cercare, prenotare e gestire gli alloggi con disponibilità e prezzi aggiornati in tempo reale.

### Operations



Proprietario

#### CX APP

Applicazione dedicata agli studenti, progettata per offrire accesso semplice e immediato a servizi e informazioni relative al soggiorno.



Custom

#### HOXELL

Piattaforma digitale integrata con Mews per la gestione delle attività operative e dell'organizzazione del personale nelle strutture ricettive.



Custom

#### SITEMINDER

Channel manager che consente di gestire e distribuire disponibilità, tariffe e prenotazioni su più canali da un'unica piattaforma.

### Revenue & Distribution



#### FLYR for Hospitality BI

Piattaforma di business intelligence che utilizza dati in tempo reale per supportare previsioni di domanda e strategie di pricing dinamico.



#### LIGHTHOUSE

Piattaforma di benchmarking che fornisce confronti di performance e pricing in tempo reale rispetto a mercato e competitor.



#### STR

Strumento di benchmarking che offre dati storici e comparativi per valutare le performance rispetto agli standard del settore.

### Reputation



#### TRUSTYOU

Soluzione per il monitoraggio, la gestione e il miglioramento della reputazione online, attraverso l'analisi di recensioni e presenza digitale.

# PORTFOLIO

VALORE IMMOBILIARE  
TOT. **374M**

## Posti letto

Città	Anno	Tipologia	Long stay	Short stay	Tot.
			<b>5.927</b>	<b>873</b>	<b>6.800</b>
Napoli	2025	<b>Campus, Hostel, Hotel &amp; Coworking</b>	277	264	541
Modena	2025	<b>Campus &amp; Hotel</b>	300	66	366
Torino <sup>(x2)</sup>	2025 2021	<b>Campus &amp; Hotel</b>	492	167	659
Trieste	2024	<b>Campus, Hostel &amp; Hotel</b>	298	62	360
Milano <sup>(x2)</sup>	2024 2023	<b>Campus &amp; Hotel</b>	1.431	241	1.672
Venezia	2023	<b>Campus &amp; Hotel</b>	506	73	579
Firenze	2019	<b>Campus</b>	228	/	228
Chieti	2016	<b>Campus</b>	456	/	456
Bari	2011	<b>Campus</b>	502	/	502
Roma	2011	<b>Campus</b>	1.437	/	1.437

# PIPELINE

## Posti letto

VALORE IMMOBILIARE  
TOT. 408M

Città		Anno	Tipologia	Long stay	Short stay	Tot.
				<b>3.901</b>	<b>375</b>	<b>4.276</b>
Milano	Villaggio	2026	<b>Campus</b>	1.698	/	1.698
Perugia	Centro Storico	2027	<b>Campus</b>	201	/	201
Genova	Gastaldi	2027	<b>Campus &amp; Hotel</b>	182	49	231
Bologna	Navile	2027	<b>Campus &amp; Hotel</b>	534	96	630
Roma	San Giovanni	2027	<b>Campus &amp; Hotel</b>	95	70	165
Milano	MIND1	2028	<b>Campus</b>	506	/	506
Milano	MIND2	2028	<b>Campus &amp; Hotel</b>	546	100	646
Pescara	Garibaldi	2028	<b>Campus &amp; Hotel</b>	139	60	199

# COMMUNITY

## LONG STAY

**6.800**

Numero tot. ospiti 2025

**43%** INTERNAZIONALI

**57%** ITALIANI

**134** NAZIONALITÀ

## SHORT STAY

**110.467**

Numero tot. ospiti 2025

**56%** INTERNAZIONALI

**44%** ITALIANI

**24-35** ETÀ MEDIA

## EVENTI FORMAT

- Party & Live show
- Formazione & Workshop
- Competizioni sportive
- City tour & Experiences
- Iniziative ESG
- CX Clubs

Eventi tot. 2025

**651**



## Istruzione

Con la **Fondazione Experience** trasformiamo i nostri valori in iniziative concrete. Ci impegniamo a promuovere la mobilità studentesca internazionale e a **rendere l'istruzione più accessibile** per i giovani che affrontano difficoltà socio-economiche. Crediamo che il talento debba avere le stesse opportunità di emergere, indipendentemente dal contesto di partenza.

## Governance

Sottoponiamo ogni nostra scelta ad una **valutazione etica**, prima ancora che di interesse economico, nel rispetto dei valori fondamentali per la nostra società, gli stakeholder e i nostri ospiti.

## Impegno sociale

Valorizziamo le aspirazioni individuali creando **community inclusive** ed **eque** e garantiamo parità di genere, tutela e i diritti di ognuno.

## Ambiente

Contribuiamo alla tutela del Pianeta e ci impegniamo a rendere più efficienti le strutture, ridurre il consumo di energia, gestire in maniera intelligente le risorse e puntare su fonti rinnovabili e sostenibili. Ci occupiamo di **progetti di rigenerazione urbana** che consentono **nuove prospettive di crescita** per le comunità.

## Persone

Favoriamo la **crescita** delle nostre persone mediante formazione e meccanismi di incentivazione, garantendo le **stesse opportunità** a tutti, indipendentemente dal gender o altre caratteristiche personali.



**EXPERIENCE**  
FONDAZIONE

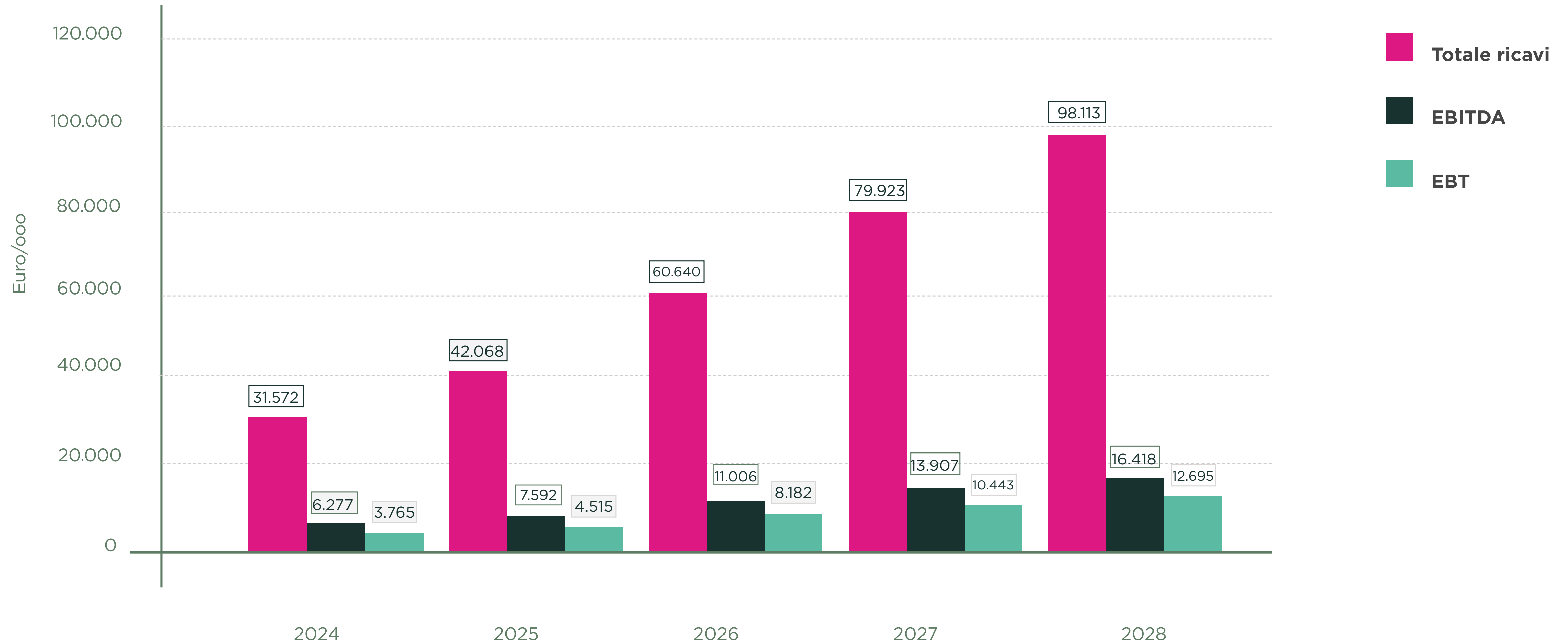


**Scarica i nostri Report di Sostenibilità**

**2023**

**2024**

# FINANCIAL INSIGHTS



# PARTNER

## PARTNER DI SVILUPPO IMMOBILIARE

---



## PARTNER TECNICI

---



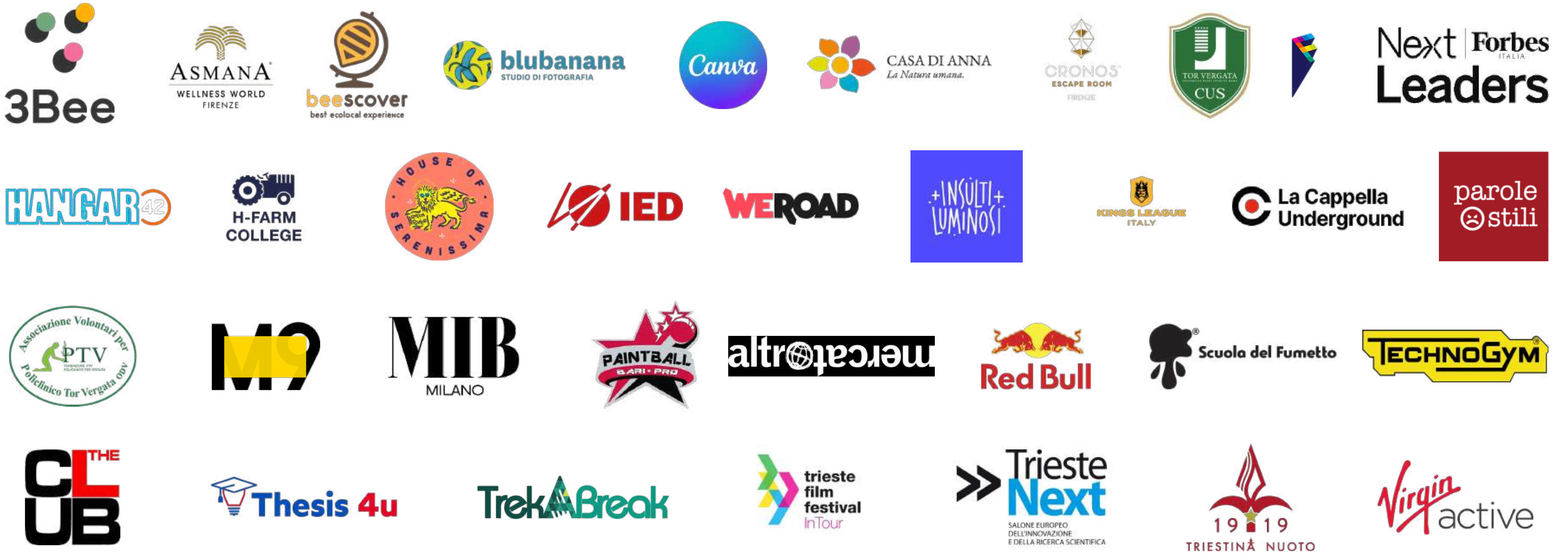
# PARTNER

## PARTNER EDUCATION



# PARTNER

## PARTNER COMMUNITY



# STUDENT ACCOMMODATION - STUDIO

**STUDIO**



**STUDIO LARGE**



**STUDIO BUNK**



**STUDIO PLUS**



**STUDIO LARGE PLUS**



**STUDIO PRIME**



# STUDENT ACCOMMODATION - COLIVING

## COLIVING



## COLIVING LARGE



# SPAZI COMUNI E SERVIZI



RECEPTION



LOUNGE



PALESTRA



CUCINE  
CONDIVISE



BAR/RISTORANTE



AULE STUDIO



MEETING &  
COWORKING  
ROOMS



LAVANDERIA



PLAY ZONE



PARTY ZONE



MOVIE AREA

E MOLTO  
ALTRO...



CAMERA  
E UTENZE



EVENTI  
COMMUNITY



UN'APP PER  
OGNI ESIGENZA



UTILIZZO  
SPAZI COMUNI



ASSISTENZA E  
RECEPTION 24/7



SCONTISTICHE  
CX HOTEL



SCONTISTICHE  
SERVIZI PARTNER CX



PACKAGE  
DELIVERY SERVICE

**ONE PLACE,  
ALL YOU NEED.**



by  
CX LIVING

COME ON IN.

