



eXp World Holdings, Inc.

2219 Rimland Drive, Suite 301
Bellingham, WA 98226, U.S.A.

**PROGRAMMA DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE PER GLI AGENTI 2015 (IL “PROGRAMMA”),
UN PROGRAMMA DI ACQUISTO AZIONARIO NELL'AMBITO DEL PIANO DI INCENTIVAZIONE 2015
DI EXP WORLD HOLDINGS, INC. (IL “PIANO”)**

SUPPLEMENTO

al prospetto approvato dalla *Autorité des marchés financiers* (la “AMF”) il 24 giugno 2022, con *visa number 22-242*, pubblicato in Relazione all'Offerta Pubblica di un Massimo di 16.528.749 Azioni Ordinarie, Valore Nominale \$0,00001, di eXp World Holdings, Inc. agli Agenti Indipendenti nell'ambito del Programma (il “Prospetto”)



PARTE I — SINTESI DEL SUPPLEMENTO

VISA NUMBER 23-084 DEL 24 MARZO 2023 RILASCIATO DALL'AMF

SEZIONE A — INTRODUZIONE E AVVERTIMENTI

Data di approvazione del Supplemento

24 marzo 2023

SEZIONE B — INFORMAZIONI CHIAVE SULL'EMITTENTE

CHI È L'EMITTENTE DEI TITOLI?

Attività principali

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione B, "Attività principali" del Prospetto sono sostituite con quanto segue:

La Società possiede e gestisce un portafoglio composto da diverse imprese di servizi, le cui attività beneficiano significativamente dall'utilizzo della propria piattaforma tecnologica. La Società ha scelto a livello strategico di dare priorità ai propri sforzi per far crescere la propria agenzia di intermediazione immobiliare, rafforzando la *value proposition* dei propri agenti, sviluppando tecnologie immersive basate su *cloud* per implementare il proprio modello di *business* e fornendo servizi *media* e di associazione a supporto di questi sforzi.

In particolare, la Società gestisce un'agenzia di intermediazione immobiliare basata su *cloud* (in Nord America e in altre località internazionali), l'attività Virbela e i relativi servizi associati, che supportano lo sviluppo e l'affermazione di agenti, imprenditori e aziende sfruttando tecnologie innovative e servizi integrati. L'agenzia di intermediazione immobiliare nordamericana e internazionale della Società è oggi una delle società di intermediazione immobiliare più grandi e in più rapida crescita, operante in tutti gli Stati Uniti, nella maggior parte delle province canadesi, nel Regno Unito (U.K.), in Australia, Sudafrica, India, Messico, Portogallo, Francia, Porto Rico, Brasile, Italia, Hong Kong, Colombia, Spagna, Israele, Panama, Germania, Repubblica Dominicana, Grecia, Nuova Zelanda, Cile e Polonia. Inoltre, a fine 2022 la Società ha annunciato l'avvio delle proprie attività a Dubai, che dovrebbero diventare pienamente operative nel corso del 2023.

A partire dal dicembre 2022, la Società ha rivisto le modalità di presentazione delle informazioni dei settori operativi, per riflettere i cambiamenti nel modo in cui la Società gestisce e valuta le sue attività. Di conseguenza, la Società riporta ora i risultati operativi attraverso quattro linee di rendicontazione:

- *North American Realty*: comprende le attività di intermediazione immobiliare negli Stati Uniti e in Canada, nonché i servizi di *lead generation* e altri servizi di supporto immobiliare forniti in Nord America.
- *International Realty*: comprende le attività di intermediazione immobiliare in tutte le altre località internazionali.
- Virbela: comprende la tecnologia di Virbela legata al metaverso e i servizi di supporto offerti da eXp World Technologies.
- Altri servizi affiliati: comprende la rivista della Società SUCCESS® e altre iniziative di sviluppo personale, professionale e ausiliarie.

Al 31 dicembre 2022, la Società aveva circa 2.016 dipendenti equivalenti a tempo pieno e 86.203 agenti immobiliari.

Di seguito una sintesi dei cambiamenti nel *business* della Società avvenuti nell'ultimo esercizio:

Espansione dell'intermediazione immobiliare - Oltre a mantenere la propria presenza in ogni mercato in cui opera, nel 2022 la Società ha continuato la sua crescita internazionale espandendosi in Repubblica Dominicana, Grecia, Nuova Zelanda, Cile e Polonia. Inoltre, a fine 2022 la Società ha annunciato l'avvio delle proprie attività a Dubai, che dovrebbero diventare pienamente operative nel corso del 2023. Salvo che per alcuni dipendenti in possesso di una licenza come agente immobiliare, virtualmente tutti i professionisti della Società che si occupano del mercato immobiliare sono collaboratori esterni.

Acquisizioni recenti - L'1 luglio 2022, la Società ha acquistato Zoocasa Realty Inc., una società dell'Ontario, Canada ("**Zoocasa**"). Il prodotto di punta di Zoocasa è un portale di ricerca immobiliare per consumatori che offre strumenti proprietari per la ricerca della casa, approfondimenti sul mercato e una connessione con gli esperti locali nel mercato immobiliare. Zoocasa è stata inclusa nel segmento *North American Realty* dal momento che il suo principale asset, Zoocasa.com, fornisce raccomandazioni di qualità per i mercati immobiliari in Nord America.

La Società ha acquisito Zoocasa tramite un'operazione di acquisizione di partecipazioni. Il corrispettivo totale pagato è stato di \$17.155, di cui \$9.910 in denaro (al netto della liquidità acquisita, pari a \$2.772), \$4.554 dollari in azioni proprie e l'aggiustamento del capitale circolante. L'acquisizione di Zoocasa è stata contabilizzata con il metodo dell'acquisizione. In base al metodo dell'acquisizione, la Società ha allocato il prezzo di acquisto totale alle attività materiali e immateriali identificabili acquisite e alle passività assunte in base alla stima del loro *fair value* alla data di acquisizione, come determinato dal *management*.

L'eccedenza del prezzo di acquisto rispetto al *fair value* complessivo delle attività identificabili è stata contabilizzata come avviamento, pari a \$14.156, non deducibile a fini fiscali. L'avviamento generato dall'acquisizione include una forza lavoro organizzata. Zoocasa è stata inclusa nel segmento North American Realty. Gli importi sono espressi in migliaia.

Nuovi programmi e servizi - Nel corso del 2022, la Società ha lanciato vari nuovi programmi e servizi accessori per supportare lo sviluppo e l'affermazione dei propri agenti, intermediari e clienti, tra cui eXp Luxury™, Revenos™, SUCCESS® Health e SUCCESS® Coaching.

Azionisti rilevanti

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione B, "Azionisti rilevanti" del Prospetto sono sostituite con quanto segue:

La seguente tabella mostra, al 30 settembre 2022 (tranne per quanto indicato altrimenti), gli azionisti noti alla Società che sono titolari effettivi di più del 5% delle Azioni. Per quanto noto alla Società, dal 30 settembre 2022 non è avvenuto alcun cambiamento della titolarità effettiva degli azionisti descritta di seguito. La

Liquidità netta (utilizzata per) attività d'investimento	(22.461)	(18.923)	(16.963)
Dividendi deliberati e pagati	(25.229)	(11.548)	—
Liquidità netta generata da (utilizzata per) attività finanziarie	(204.514)	(179.924)	(21.893)
Liquidità, equivalenti e liquidità indisponibile, fine dell'esercizio	\$ 159.383	\$ 175.910	\$ 127.924

Riserve nella relazione di revisione sullo storico delle informazioni finanziarie

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione B, "Riserve nella relazione di revisione sullo storico delle informazioni finanziarie" del Prospetto sono sostituite con quanto segue:

Le relazioni della società di revisione indipendente hanno fornito un'opinione senza riserve sui bilanci della Società al e per gli esercizi conclusi il 31 dicembre 2022, 2021 e 2020.

QUALI SONO I RISCHI CHIAVE SPECIFICI DELL'EMITTENTE?

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione B, "Quali sono i rischi chiave specifici dell'emittente" del Prospetto sono sostituite con quanto segue:

Di seguito sono riepilogati i rischi chiave, le incertezze e gli altri fattori che possono influenzare i risultati futuri di eXp. I rischi e le incertezze descritti di seguito non sono gli unici a cui eXp è esposta. All'interno di ciascuna delle categorie di rischio descritte di seguito, i rischi chiave sono elencati in ordine di priorità a partire dai rischi che la Società considera, alla data di questo prospetto, essere i più significativi.

Rischi connessi ai settori in cui opera la Società

- La redditività della Società è collegata alla forza del mercato immobiliare residenziale, che è soggetto ad una varietà di condizioni generali e macroeconomiche al di fuori del suo controllo.

Rischi connessi alle attività generali della Società

- La perdita degli attuali direttori esecutivi o di altri dirigenti chiave potrebbe sensibilmente danneggiare le attività della Società.
- Le operazioni internazionali della Società sono soggette a rischi a cui generalmente non sono esposte le operazioni negli U.S.A.
- Incidenti relativi alla sicurezza cibernetica potrebbero interrompere le operazioni della Società, comportare una perdita di informazioni critiche e confidenziali, impattare negativamente la sua reputazione e danneggiare gli affari.
- La Società sta attivamente e intende continuare a sviluppare nuovi prodotti e servizi complementari alla sua attività di intermediazione, e una sua incapacità di prevedere accuratamente la loro domanda o la loro crescita potrebbe avere un impatto negativo sulla propria attività.

Rischi connessi alle attività immobiliari della Società

- L'inflazione e i tassi di interesse crescenti hanno contribuito e potrebbero continuare a contribuire a ridotti volumi delle operazioni immobiliari, che hanno avuto e potrebbero continuare ad avere un impatto determinante sui risultati operativi, i profitti e i flussi di cassa.
- La Società potrebbe non riuscire a mantenere il suo attuale tasso di crescita degli agenti, con conseguenze negative sulla crescita dei ricavi e i risultati dell'attività.
- L'offerta agli agenti e intermediari comprende la loro partecipazione ai ricavi della Società, elemento atipico nel settore immobiliare. Se gli agenti e intermediari non dovessero capire il valore della sua offerta, la Società potrebbe non essere in grado di attrarre, mantenere e incentivare gli agenti.

Rischi connessi alle attività Virbela

- Se la Società non dovesse rimanere *leader* nell'innovazione del settore immobiliare, la Società potrebbe non essere in grado di far crescere le sue attività, facendo leva sui propri costi per ottenere la redditività.

Rischi connessi a questioni legali e regolamentari

- La Società sarebbe esposta a significativi rischi per il suo marchio e i suoi ricavi se non riuscisse ad assicurare il rispetto delle leggi e dei regolamenti emanati da autorità governative federali, statali, locali ed estere, o da associazioni private e organi di governo.
- La Società offre ai suoi agenti indipendenti l'opportunità di guadagnare ulteriori commissioni attraverso il suo piano di condivisione dei ricavi, che eroga pagamenti secondo una struttura multilivello simile al *network marketing*. Il *network marketing* è soggetto ad un forte controllo da parte del governo, e la regolamentazione e modifiche alla normativa applicabile, o l'interpretazione e l'applicazione della legge, potrebbero avere effetti negativi sulle attività della Società.

SEZIONE C — INFORMAZIONI CHIAVE SUI TITOLI

QUALI SONO LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEI TITOLI?

Valuta d'emissione dei titoli e numero di titoli emessi e durata dei titoli	Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione C, "Valuta d'emissione dei titoli e numero di titoli emessi e durata dei titoli" del Prospetto sono aggiornate con quanto segue: Al 28 febbraio 2023, la Società è stata autorizzata ad emettere 900.000.000 Azioni. Al 31 dicembre 2022 risultavano 152.839.239 Azioni circolanti. Da quella data non sono occorsi cambiamenti al numero di Azioni emesse e circolanti. La durata delle Azioni è illimitata.
Politica sui dividendi	Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione C, "Politica sui dividendi" del Prospetto sono sostituite con quanto segue: Il 4 agosto 2021, il CdA ha deliberato e successivamente pagato il primo dividendo. La Società ha quindi deliberato e pagato successivi dividendi in ogni trimestre dell'esercizio concluso il 31 dicembre 2022. Il 9 febbraio 2023, il CdA ha deliberato un dividendo in denaro pari a \$0,045 per Azione da pagare il 31 marzo 2023 agli azionisti risultanti all'13

marzo 2023. La data *ex dividendo* è prevista per il 10 marzo 2023. Il dividendo sarà pagato in denaro. La Società non ha pagato dividendi in denaro connessi alle Azioni nei precedenti esercizi, incluso l'esercizio concluso il 31 dicembre 2020. Il pagamento di dividendi in denaro è a discrezione del CdA, compatibilmente con la normativa vigente, dopo aver preso in considerazione vari fattori, tra cui la situazione finanziaria della Società, i risultati operativi, i fabbisogni di cassa attuali e previsti e i piani per la crescita. Ai sensi della legge del Delaware, la Società può pagare dividendi solamente attingendo a surplus finanziari o agli utili dell'anno corrente o di quello immediatamente precedente. Pertanto, non vi è alcuna garanzia che la Società pagherà dividendi futuri agli azionisti ordinari, o riguardo l'ammontare di tali dividendi.

QUALI SONO I RISCHI CHIAVE SPECIFICI DEI TITOLI?

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione C, "Quali sono i rischi chiave specifici dei titoli" del Prospetto sono sostituite con quanto segue:

- Glenn Sanford, il Presidente del CdA e Amministratore Delegato della Società, insieme a Penny Sanford, un'azionista rilevante, Jason Gesing, un amministratore e *Chief Industry Relations Officer*, e Gene Frederick, un amministratore e agente, possiedono una percentuale rilevante del capitale della Società ed hanno concordato di agire come un gruppo in relazione a qualsiasi questione sottoposta al voto degli azionisti della Società. Di conseguenza, il prezzo di negoziazione delle Azioni può subire ribassi, e tali azionisti potrebbero prendere decisioni in contrasto con gli interessi degli altri azionisti della Società.
- la Società è una "società controllata" nell'accezione delle regole Nasdaq e, di conseguenza, la Società beneficia di determinate esenzioni da alcuni requisiti in materia di governo societario. Di conseguenza, la Società non avrà una maggioranza di amministratori indipendenti, i comitati sulla remunerazione e sulle nomine e *corporate governance* non saranno composti solamente da amministratori indipendenti, e questi comitati potrebbero non essere soggetti ad una valutazione annuale della *performance*. Come ulteriormente dettagliato in precedenza nella Sezione B, riquadro "Azionisti rilevanti", Glenn Sanford, insieme a Penny Sanford, Jason Gesing e Gene Frederick possiedono approssimativamente il 51,73% delle Azioni circolanti (al 30 settembre 2022).
- Dal momento che la Società può emettere ulteriori Azioni e poiché la Società emette Azioni ai sensi di piani di incentivazione azionaria, i suoi azionisti potrebbero subire diluizioni delle loro partecipazioni in futuro.

SEZIONE D — INFORMAZIONI CHIAVE SULL'OFFERTA DI TITOLI AL PUBBLICO E/O L'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE SU UN MERCATO REGOLAMENTATO

A CHE CONDIZIONI E CON QUALI TEMPISTICHE POSSO INVESTIRE IN QUESTO TITOLO?

Descrizione delle condizioni contrattuali dell'offerta

Le informazioni contenute nella Parte I, Sezione D, "Descrizione delle condizioni contrattuali dell'offerta" del Prospetto sono integrate con quanto segue:

La Società sta offrendo agli agenti indipendenti della Società idonei il diritto di acquistare Azioni ad un prezzo scontato nell'ambito del Programma, che è un programma di acquisto azionario nell'ambito del Piano. Le assegnazioni agli agenti indipendenti idonei saranno amministrate e disciplinate secondo il Piano.

L'offerta del Programma potrebbe essere considerata un'offerta al pubblico di titoli ai sensi del Regolamento Prospetto nei seguenti paesi appartenenti allo SEE: Francia, Germania, Grecia, Italia, Polonia, Portogallo e Spagna. Il Programma non è offerto in altri paesi appartenenti al SEE.

Una copia stampata di questo Supplemento sarà resa disponibile agli agenti indipendenti della Società e/o alle sue controllate basate nei paesi sopramenzionati in cui l'offerta può essere considerata un'offerta pubblica di titoli. Inoltre, questo Supplemento e le traduzioni della sintesi (come applicabile) saranno pubblicati sul sito di eXp World Holdings, Inc. (www.expworldholdings.com), e copie saranno rese disponibili gratuitamente su richiesta, contattando il dipartimento *Investor Relations* di eXp World Holdings, Inc. all'indirizzo investors@expworldholdings.com. Questo Supplemento e la traduzione in lingua francese della sintesi sono anche disponibili sul sito dell'AMF, www.amf-france.org.

Nell'ambito del Programma, gli agenti indipendenti possono iscriversi ogni mese, a partire dal primo giorno lavorativo del mese. Gli agenti indipendenti idonei che si iscrivono e partecipano al Programma sono di seguito indicati come "Partecipanti". Le Azioni saranno acquistate per conto dei Partecipanti alla fine di ogni mese. Una volta iscritti, i Partecipanti non hanno bisogno di re-isciversi per le offerte successive e partecipano automaticamente alle prossime Offerte Mensili (a meno che i Partecipanti si ritirino come descritto di seguito), in modo che le Azioni saranno acquistate per i Partecipanti alla fine di ogni mese, senza che questi debbano compiere ulteriori azioni.

I Partecipanti hanno un diritto di interrompere la partecipazione al Programma legato alla pubblicazione del Supplemento. Ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Prospetto, se il prospetto si riferisce all'offerta pubblica di titoli, gli investitori che hanno già accettato di acquistare o sottoscrivere i titoli prima della pubblicazione del supplemento hanno il diritto, esercitabile entro due giorni lavorativi dopo la pubblicazione del supplemento, di revocare la loro accettazione, sempre che il fatto nuovo significativo, l'errore o l'imprecisione rilevante siano emersi o siano stati rilevati prima della chiusura del periodo di offerta o della consegna dei titoli, se precedente.

Pertanto, gli agenti indipendenti o i Partecipanti che si sono iscritti al Programma tra il 28 febbraio 2023, i.e., la data dell'invio del *Form 10-K* alla SEC, e il 27 marzo 2023, i.e., la data di pubblicazione del Supplemento (il "**Periodo del Supplemento**"), avranno il diritto, esercitabile entro i tre giorni lavorativi successivi alla pubblicazione del Supplemento, i.e., fino al 29 marzo 2023 (incluso), di revocare la loro accettazione completando un nuovo Modulo di Adesione, disponibile su richiesta all'indirizzo stock@exprealty.net, indicando la propria intenzione di ritirarsi dal Programma. Questo nuovo Modulo di Adesione deve essere inviato a stock@exprealty.net.

Il diritto dei Partecipanti di ritirarsi dal Programma termina il 29 marzo 2023 alle 23:59 PT (*Pacific Time Zone*, ora legale del Pacifico). Se un Partecipante completa il procedimento di ritiro entro questa data e ora e non è stato eseguito alcun acquisto di Azioni per conto del Partecipante, le Contribuzioni rimanenti saranno restituite al Partecipante entro 30 giorni dall'invio del Modulo di Adesione per il ritiro del Partecipante a stock@exprealty.net, e nessun acquisto di Azioni sarà eseguito per suo conto. Se un Partecipante completa il procedimento di ritiro entro questa data e sono state acquistate Azioni per conto del Partecipante, il Partecipante dovrà restituire le Azioni acquistate per suo conto durante il Periodo del Supplemento una volta che siano state depositate nel conto individuale del Partecipante aperto presso il Broker. Le Contribuzioni del Partecipante utilizzate per acquistare queste Azioni saranno restituite al Partecipante entro 30 giorni dall'invio del Modulo di Adesione per il ritiro del Partecipante a stock@exprealty.net.

Come indicato sopra, a prescindere dal diritto di revoca connesso alla pubblicazione del Supplemento, i Partecipanti possono ritirarsi dal Programma in qualsiasi momento completando un nuovo Modulo di Adesione indicando la propria intenzione di ritirarsi dal Programma come descritto nella Parte II - Sezione B - 2.4 (Cessazione della Partecipazione dei Partecipanti) del Prospetto.

Ammontare e Natura dei Titoli offerti: negli esercizi conclusi il 31 dicembre 2022, 2021 e 2020, la Società ha emesso rispettivamente 11.462.940, 3.645.386, e 5.762.470 Azioni, in favore di agenti e intermediari, i quali hanno corrisposto nei predetti esercizi \$164.104, \$144.437 e \$60.968, al netto di sconti. Al 31 gennaio 2023 risultavano disponibili 16.106.368 Azioni per future emissioni nell'ambito del Programma (su 84.011.043 Azioni disponibili per tutta la durata del Piano). Le Azioni offerte nell'ambito del Programma possono essere solamente Azioni autorizzate ma non emesse ai sensi del Programma e registrate presso le autorità competenti.