



eXp World Holdings, Inc.

2219 Rimland Drive, Suite 301
Bellingham, WA 98226, EE.UU.

**PROGRAMA DE ACCIONES PARA AGENTES 2015 (EL “PROGRAMA”),
UN PROGRAMA DE COMPRA DE ACCIONES BAJO EL PLAN DE INCENTIVOS EN ACCIONES DE
EXP WORLD HOLDINGS, INC. 2015 (EL “PLAN”)**

FOLLETO

**Publicado en relación con la Oferta Pública de un máximo de 13.904.438 Acciones Ordinarias con
un valor nominal de 0,00001 USD por acción de eXp World Holdings, Inc. para los Agentes
Independientes bajo el Programa**



PARTE I — RESUMEN DEL FOLLETO

VISADO NÚMERO 23-243 DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2023 DE LA AMF

SECCIÓN A - INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

| | |
|--|--|
| Nombre y código ISIN de los valores | Las acciones ordinarias de eXp World Holdings, Inc., con un valor nominal de 0,00001 USD por acción (las "Acciones") cotizan en el NASDAQ Global Market ("Nasdaq") operado por NASDAQ, Inc. bajo el símbolo bursátil "EXPI." El código internacional de identificación de valores ("ISIN") de las Acciones es US30212W1009 y el número estadounidense de identificación de seguridad (número CUSIP) de las Acciones es 30212W100. Las Acciones se negociaron inicialmente en el mercado over-the-counter de valores de EE.UU. (OTCQB) y se negocian en el NASDAQ desde el 21 de mayo de 2018 después de que Nasdaq aprobara su inclusión en la lista el 17 de mayo de 2018. No se ha producido ninguna operación de captación de capital. El precio de cotización inicial de las Acciones en el Nasdaq fue de 9,65 USD. |
| Identidad y datos de contacto del emisor, incluyendo su LEI | eXp World Holdings, Inc. ("eXp" o la "Sociedad"). El código de identificación legal ("LEI") de la Sociedad es 549300TWWVZC283VEC32. El domicilio social de la Sociedad está situado en 2219 Rimland Drive, Suite 301, Bellingham, WA 98226, Estados Unidos de América ("EE.UU.") Número de teléfono: +1 (360) 685-4206; sitio web: https://expworldholdings.com . |
| Identidad y datos de contacto del oferente | No aplicable. |
| Identidad y datos de contacto de la autoridad competente que aprueba el folleto | Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02, France https://www.amf-france.org/ |
| Fecha de aprobación del folleto | 23 de junio de 2023 |
| Advertencia para el lector | El presente resumen deberá leerse como introducción al folleto. Toda decisión de invertir en los valores deberá estar basada en la consideración del folleto en su conjunto por parte del inversor. En su caso, el inversor podría perder la totalidad o parte del capital invertido. En el supuesto de que se presente ante un tribunal una demanda relativa a la información contenida en el folleto, es posible que el inversor demandante deba soportar el coste de la traducción del folleto de conformidad con lo previsto en la legislación nacional, antes de que se inicie el procedimiento judicial. Únicamente incurrirán en responsabilidad civil aquellas personas que hayan presentado el presente resumen, lo que incluye cualquier traducción del mismo, pero sólo en el caso de que el resumen conduzca a error, contenga inexactitudes o incoherencias con otras partes del folleto o no ofrezca, en su lectura conjunta con las demás partes del folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a tomar la decisión de invertir o no en los valores. |

SECCIÓN B — INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

¿QUIÉN ES EL EMISOR DE LOS VALORES?

| | |
|--|--|
| Domicilio y forma jurídica, LEI, legislación con arreglo a la cual el emisor desarrolla su actividad y país de constitución | El domicilio social de la Sociedad se encuentra situado en 2219 Rimland Drive, Suite 301, Bellingham, WA 98226, EE.UU. La Sociedad es una sociedad constituida con arreglo a las leyes del Estado de Delaware, EE.UU. La Sociedad se constituyó el 30 de julio de 2008. El LEI de la Sociedad es 549300TWWVZC283VEC32. |
|--|--|

Actividades principales

La Sociedad posee y explota una cartera diversificada de negocios basados en servicios cuyas operaciones se benefician sustancialmente de la utilización de su plataforma tecnológica habilitadora. La Sociedad prioriza estratégicamente sus esfuerzos para hacer crecer su intermediación inmobiliaria reforzando su propuesta de valor para los agentes, desarrollando una tecnología inmersiva y basada en la nube para habilitar su modelo y prestando servicios de entidades vinculadas y medios para apoyar estos esfuerzos.

En concreto, la Sociedad opera una actividad de intermediación inmobiliaria basada en la nube (en Norteamérica y otros países), un negocio de Virbela y servicios vinculados relacionados que apoyan el desarrollo y el éxito de agentes, emprendedores y negocios mediante el aprovechamiento de tecnologías innovadoras y servicios integrados. La unidad de negocio de intermediación inmobiliaria de la Sociedad que presta servicios en Norteamérica y a nivel internacional es actualmente una de las mayores sociedades de intermediación inmobiliaria y de más rápido crecimiento. Opera en Estados Unidos, en la mayoría de las provincias canadienses, y en el Reino Unido (U.K.), Australia, Sudáfrica, India, México, Portugal, Francia, Puerto Rico, Brasil, Italia, Hong Kong, Colombia, España, Israel, Panamá, Alemania, República Dominicana, Grecia, Nueva Zelanda, Chile y Polonia. Asimismo, a finales de 2022, la Sociedad anunció la apertura de una sucursal en Dubai, que se espera que esté plenamente operativa en 2023.

A partir de diciembre de 2022, la Sociedad revisó la presentación de la información por segmentos para reflejar los cambios en la forma en que gestiona y evalúa el negocio. Por ello, la Sociedad informa ahora de sus resultados de explotación a través de cuatro segmentos sobre los que debe informar:

PARTE I - RESUMEN DEL FOLLETO

- North American Realty: incluye las operaciones de intermediación inmobiliaria en Estados Unidos y Canadá, así como servicios de generación de clientes potenciales y otros servicios de soporte inmobiliario prestados en Norteamérica.
- International Realty: incluye las operaciones de intermediación inmobiliaria en el resto de países.
- Virbela: incluye la tecnología de metaverso de Virbela para empresas y los servicios de soporte ofrecidos por eXp World Technologies.
- Otros Servicios Vinculados, incluyendo la revista SUCCESS® de la Sociedad y otros proyectos auxiliares y de desarrollo personal y profesional.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad contaba con aproximadamente 2.016 empleados trabajando a tiempo completo y 86.203 agentes inmobiliarios.

A continuación se indican los cambios producidos en el negocio de la Sociedad en el último ejercicio:

Expansión de la intermediación inmobiliaria - Además de mantener sus operaciones en todos los territorios, en 2022 la Sociedad continuó su crecimiento internacional con su expansión a República Dominicana, Grecia, Nueva Zelanda, Chile y Polonia. Asimismo, a finales de 2022, la Sociedad anunció la apertura de una oficina en Dubai, que se espera esté plenamente operativa en 2023. A excepción de algunos empleados que poseen licencias de agente inmobiliario en vigor, la práctica totalidad de los profesionales inmobiliarios de la Sociedad son contratistas independientes.

Adquisición reciente - El 1 de julio de 2022, la Sociedad adquirió Zoocasa Realty Inc, una sociedad de Ontario, Canadá ("Zoocasa"). El producto clave de Zoocasa es un portal inmobiliario para consumidores que ofrece herramientas propias de búsqueda de viviendas, información sobre el mercado y contacto con expertos inmobiliarios locales. Zoocasa se ha incluido en el segmento de inmobiliarias norteamericanas ya que su activo clave, Zoocasa.com, proporciona referencias inmobiliarias de calidad para los mercados inmobiliarios norteamericanos.

La Sociedad adquirió Zoocasa en una operación de compraventa de acciones. El precio total satisfecho consistió en un pago de 17.155 \$ incluyendo un efectivo neto de 9.910 \$ (neto del efectivo adquirido de 2.772 \$), acciones de autocartera por valor de 4.554 \$ y el ajuste del capital circulante. La adquisición de Zoocasa se ha contabilizado utilizando el método contable de adquisición. Según este método, la Sociedad asignó el precio total de compra a los activos tangibles e intangibles identificables adquiridos y a los pasivos asumidos basándose en sus valores razonables estimados por la Dirección en la fecha de adquisición. El exceso del precio de compra sobre los valores razonables agregados de los activos identificables se contabilizó como fondo de comercio de 14.156 \$, que no es deducible a efectos fiscales. El fondo de comercio generado por la adquisición incluye la plantilla. Zoocasa ha sido incluido en el segmento inmobiliario norteamericano. Los importes se expresan en miles.

Nuevos programas y servicios - Durante 2022, la Sociedad lanzó varios nuevos programas y servicios auxiliares para apoyar el desarrollo y el éxito de sus agentes, intermediadores y clientes, incluyendo eXp Luxury™, Revenos™, SUCCESS® Health y SUCCESS® Coaching.

Accionistas principales

La siguiente tabla muestra, a fecha de 31 de enero de 2023, los accionistas conocidos de la Sociedad que poseen más del 5% de las Acciones en circulación. Al leer y entender de la Sociedad, no se ha producido ningún cambio significativo en la propiedad efectiva de los accionistas indicados en la tabla a continuación desde el 31 de enero de 2023. La propiedad efectiva representa la facultad exclusiva y combinada de voto y de inversión. Salvo que se indique lo contrario, la dirección de todas las personas que aparecen en la tabla es c/o eXp World Holdings, Inc., 2219 Rimland Drive, Suite 301, Bellingham, WA 98226, EE.UU.

| Nombre y dirección | Importe y naturaleza de la titularidad real ⁽¹⁾ | Porcentaje de la clase |
|-------------------------------------|--|------------------------|
| Grupo de accionistas ⁽²⁾ | 78.693.407 | 51,51% |
| • Glenn Sanford | • 43.941.026 | • 28,76% |
| • Penny Sanford | • 27.284.043 | • 17,86% |
| • Gene Frederick | • 4.960.430 | • 3,25% |
| • Jason Gesing | • 2.507.908 | • 1,64% |
| The Vanguard Group | 10.487.220 ⁽³⁾ | 6,86% |

(1) La información se basa en 152.794.389 Acciones emitidas y en circulación a 31 de enero de 2023. A 31 de marzo de 2023, había 153.442.421 Acciones en circulación. La titularidad real de los accionistas que figuran en la tabla anterior no ha cambiado significativamente a 31 de marzo de 2023 y el porcentaje de titularidad no ha variado en más de un uno por ciento.

(2) En marzo de 2022, el Sr. Sanford, la Sra. Sanford, el Sr. Gesing y el Sr. Frederick presentaron un Anexo 13D/A ante la Comisión de Valores de Estados Unidos (la "SEC") indicando que habían celebrado un acuerdo para votar sus acciones como grupo con respecto a la elección de administradores y cualquier otro asunto sobre el que exista un derecho de voto de las Acciones. En consecuencia, el Sr. Sanford, la Sra. Sanford, el Sr. Gesing y el Sr. Frederick poseen conjuntamente un número de Acciones suficiente para elegir a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (el "Consejo") sin la aprobación de ningún otro accionista.

(3) El domicilio social de The Vanguard Group es 100 Vanguard Blvd., Malvern, PA 19355, EE.UU.

La Sociedad es una "sociedad controlada" conforme al significado establecido en las normas del Nasdaq. De conformidad con lo anteriormente indicado, Glenn Sanford, junto con Penny Sanford, Jason Gesing y Gene Frederick poseían, aproximadamente, el 51,51% de las Acciones en circulación (a 31 de enero de 2023), y habían acordado ejercitar los derechos de voto inherentes a sus Acciones como un grupo con respecto a la elección de Administradores y a cualquier otro asunto sobre el que exista un derecho de voto inherente a las Acciones.

| | |
|-------------------------------|---|
| Directivos principales | Los directivos principales del emisor son sus directores ejecutivos (<i>executive officers</i>): Glenn Sanford, Jason Gesing, Jeff Whiteside, James Bramble, Michael Valdes, Courtney Keating, Kent Cheng, Shoeb Ansari y Leo Pareja. |
| Audidores de cuentas | Deloitte & Touche LLP, San Francisco, California |

¿CUÁL ES LA INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL RELATIVA AL EMISOR?

Información financiera relativa a la Sociedad con respecto a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y con respecto a los periodos trimestrales cerrados el 31 de marzo de 2023 y 2022

Los estados consolidados de ingresos totales (pérdida) y los datos de los balances consolidados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, que se presentan en este folleto, han sido extraídos de los estados financieros consolidados y auditados de la Sociedad, preparados de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en Estados Unidos ("U.S. GAAP"). Los estados de ingresos totales (pérdida) condensados y consolidados correspondientes a los periodos trimestrales cerrados el 31 de marzo de 2023 y 2022 y los datos de los balances condensados y consolidados de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, que se incluyen en este folleto, han sido extraídos de los estados financieros condensados y consolidados no auditados de la Sociedad, elaborados de conformidad con los U.S. GAAP.

DATOS FINANCIEROS SELECCIONADOS CORRESPONDIENTES A TRES EJERCICIOS
(en miles, salvo las cantidades por acción y datos por acción) (auditados)

| | Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de | | |
|--|--|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Estados consolidados de ingresos globales: | | | |
| Ingresos (1) | \$ 4.598.161 | \$ 3.771.170 | \$ 1.798.285 |
| Gastos de explotación totales | 4.592.753 | 3.737.018 | 1.766.698 |
| Ingresos de explotación | 5.408 | 34.152 | 31.587 |
| Otros gastos totales, neto | 820 | 480 | 184 |
| Gastos (beneficios) del impuesto sobre los ingresos (2) | (10.836) | (47.487) | 413 |
| Ingresos netos (3) | 15.424 | 81.159 | 30.990 |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | 18 | 61 | 141 |
| Beneficio neto atribuible a eXp World Holdings, Inc. | 15.442 | 81.220 | 31.131 |
| Beneficio por acción (4) | | | |
| Básico | 0,10 | 0,56 | 0,22 |
| Diluido | 0,10 | 0,51 | 0,21 |
| Media ponderada de acciones en circulación (4) | | | |
| Básico | 151.036.110 | 146.170.871 | 138.572.358 |
| Diluido | 156.220.165 | 157.729.374 | 151.550.075 |

| | A 31 de diciembre de | | |
|---|----------------------|---------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Datos de Balances Consolidados: (3) | | | |
| Caja y equivalentes de caja (A) | 121.594 | 108.237 | 100.143 |
| Otros activos no corrientes | 1.703 | 2.827 | — |
| Activos totales | 381.682 | 413.826 | 242.187 |
| Parte actual de deuda a largo plazo (B) | — | — | 1.416 |
| Parte actual de obligación de arrendamiento - arrendamiento de explotación (C) | 175 | 311 | 746 |
| Deuda a largo plazo, neto de la parte actual (D) | 4.697 | 2.714 | 2.876 |
| Obligación de arrendamiento a largo plazo - arrendamiento de explotación, neto de la parte actual (E) | 694 | 765 | 74 |
| Pasivos totales | 132.690 | 190.293 | 99.600 |
| Fondos propios | 248.992 | 223.533 | 142.587 |

| | Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de | | |
|--|--|------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Estados de Flujos de Caja Consolidados: | | | |
| Efectivo neto generado por actividades de explotación | 210.535 | 246.892 | 119.659 |
| Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión | (22.461) | (18.923) | (16.963) |
| Dividendos declarados y abonados | (25.229) | (11.548) | — |
| Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiación | (204.514) | (179.924) | (21.893) |
| Caja, equivalentes de caja y efectivo restringido, cierre de ejercicio | \$ 159.383 | \$ 175.910 | \$ 127.924 |

- Los ingresos totales de la Sociedad fueron de 4,6 millones de dólares estadounidenses en 2022, frente a los 3,8 millones de dólares estadounidenses en 2021, lo que representa un aumento de 827 millones de dólares estadounidenses, o, expresado en porcentaje, un 22%. Los ingresos totales aumentaron principalmente como consecuencia de un mayor volumen de comisiones de intermediación inmobiliaria, lo que se atribuye al crecimiento de la base de agentes de la Sociedad, al crecimiento de las operaciones inmobiliarias y al aumento de los precios de venta de los inmuebles en comparación con 2021.
- La provisión de la Sociedad para el impuesto sobre la renta refleja una bonificación fiscal de (10,8) millones de dólares estadounidenses, lo que supone una disminución frente a la bonificación de 36,7 millones de dólares del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021. La disminución de la bonificación fiscal del impuesto sobre la renta se atribuye principalmente a la liberación de la reserva de valoración del ejercicio anterior y a los menores gastos deducibles por retribuciones basada en acciones.
- En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad generó un beneficio neto inferior, lo que se atribuye al aumento de los gastos generales y administrativos derivados del incremento del número de empleados de la Sociedad para seguir apoyando su estrategia de crecimiento de agentes y al aumento de los costes relacionados con la entrada en los mercados internacionales y las inversiones en Virbela.

PARTE I - RESUMEN DEL FOLLETO

- (4) El 16 de enero de 2021, el Consejo aprobó un desdoblamiento de acciones de dos por uno en forma de dividendo en acciones a favor de los accionistas inscritos al 29 de enero de 2021 (el "Desdoblamiento de Acciones"). El Desdoblamiento de Acciones se efectuó el 12 de febrero de 2021. Todas las cantidades de los periodos correspondientes han sido ajustadas para reflejar el Desdoblamiento de Acciones.
- (5) A 31 de diciembre de 2022, el endeudamiento financiero total de la Sociedad es de (116.028.000) USD (es decir, (B + C + D + E) - A).

DATOS FINANCIEROS TRIMESTRALES SELECCIONADOS
(en miles, salvo las cantidades por acción) (no auditados)

| | Trimestre cerrado a 31 de marzo de | |
|--|------------------------------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Estados de Ingresos Totales (pérdida) Condensados y Consolidados: | | |
| Ingresos | \$ 850.616 | \$ 1.010.731 |
| Total gastos de explotación | 852.289 | 1.006.289 |
| Ingresos de explotación (pérdidas) (1) | (1.673) | 4.442 |
| Bonificación del impuesto sobre la renta | (2.588) | (5.149) |
| Ingresos netos (2) | 1.453 | 8.864 |
| Beneficio por acción | | |
| Básico | \$ 0,01 | \$ 0,06 |
| Diluido | \$ 0,01 | \$ 0,06 |
| Media ponderada de acciones en circulación (1) | | |
| Básica | 152.546.766 | 149.226.166 |
| Diluida | 155.668.712 | 156.842.721 |

- (1) Los ingresos totales de la Sociedad ascendieron a 850,6 millones de dólares estadounidenses en los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023, frente a los 1.010,7 millones del mismo periodo de 2022, lo que supone un descenso de (160,1) millones, o del (16)%. Los ingresos totales disminuyeron en el primer trimestre de 2023 como consecuencia de un descenso de las operaciones inmobiliarias y de los precios de la vivienda en comparación con el mismo periodo de 2022 debido al declive del mercado inmobiliario residencial de EE.UU. y Canadá. Aunque los gastos de explotación totales disminuyeron en comparación con los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022, esto no fue suficiente para equilibrar la disminución de los ingresos descrita anteriormente. Cabe señalar que los resultados de explotación del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 no son necesariamente indicativos de los resultados que pueden esperarse para el ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2023.
- (2) Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023, la Sociedad generó ingresos positivos, principalmente debido a la bonificación del impuesto sobre la renta y a su eficiente modelo operativo, con costes fijos más bajos impulsados por su modelo basado en la nube, sin ubicaciones físicas, a pesar de la recesión sufrida por el mercado inmobiliario residencial a nivel global.

| | A fecha | |
|---|---------------------|-------------------------|
| | 31 de marzo de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
| Datos de Balances Condensados y Consolidados: (1) | | |
| Caja y equivalentes de caja (A) | \$ 122.769 | \$ 121.594 |
| Otros activos no corrientes | 1.711 | 1.703 |
| Activos totales | 415.333 | 381.682 |
| Parte actual de deuda a largo plazo (B) | — | — |
| Parte actual de obligación de arrendamiento - arrendamiento de explotación (C) | 159 | 175 |
| Deuda a largo plazo, neto de la parte actual (D) | 5 | 4.697 |
| Obligación de arrendamiento a largo plazo - arrendamiento de explotación, neto de la parte actual (E) | 694 | 694 |
| Pasivos totales | 162.246 | 132.690 |
| Fondos propios | 253.087 | 248.992 |

- (1) A 31 de marzo de 2023, el endeudamiento financiero total de la Sociedad es de (121.911.000) dólares estadounidenses (es decir, (B + C + D + E) - A).

| | Trimestre cerrado a 31 de marzo de | |
|--|------------------------------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Estados de Flujos de Caja Condensados y Consolidados: | | |
| Efectivo neto generado por actividades de explotación | \$ 56.144 | \$ 111.507 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | (1.782) | (4.684) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiación | (36.205) | (35.743) |
| Caja, equivalentes de caja y efectivo restringido, balance de cierre | 178.134 | 247.031 |

Información financiera pro forma No aplicable. Este folleto no contiene información financiera pro forma.

Reservas en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica

Los informes de los Auditores Independientes expresaron una opinión sin reservas acerca de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR?

A continuación se resumen los principales riesgos, incertidumbres y otros factores que pueden afectar a los resultados futuros de eXp. Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos a los que se enfrenta eXp. Dentro de cada una de las categorías de riesgo que figuran a continuación, los principales riesgos están reflejados por orden de prioridad según la importancia del riesgo que la Sociedad considera en la fecha del presente folleto.

Riesgos relacionados con los sectores en los que opera la Sociedad

- La rentabilidad de la Sociedad está ligada a la fortaleza del mercado inmobiliario residencial, que está sujeto a una serie de condiciones comerciales y macroeconómicas generales que escapan a su control.

Riesgos relacionados con la actividad general y las operaciones de la Sociedad

- La pérdida de sus actuales directivos ejecutivos u otros cargos clave podría perjudicar significativamente el negocio de la Sociedad.
- Las operaciones internacionales de la Sociedad están sujetas a riesgos que generalmente no experimentan sus operaciones en Estados Unidos.
- Los incidentes de ciberseguridad podrían interrumpir las operaciones de la Sociedad, provocar la pérdida de información crítica y confidencial, afectar negativamente a su prestigio y perjudicar su negocio.
- La Sociedad está desarrollando activamente y tiene la intención de seguir desarrollando nuevos productos y servicios complementarios a su negocio de intermediación y su incapacidad para predecir con exactitud su demanda o crecimiento podría tener un efecto adverso en su negocio.

Riesgos relacionados con el negocio inmobiliario de la Sociedad

- La inflación y el aumento de los tipos de interés han contribuido y pueden seguir contribuyendo al descenso del volumen de operaciones inmobiliarias, lo que ha afectado y puede seguir afectando significativamente a los resultados de explotación, los beneficios y los flujos de caja.
- La Sociedad podría ser incapaz de mantener la tasa de crecimiento de sus agentes, lo que afectaría negativamente al crecimiento de sus ingresos y a sus resultados de explotación.
- La propuesta de valor de la Sociedad para los agentes e intermediarios incluye permitirles participar en los ingresos de la Sociedad, algo que no es habitual en el sector inmobiliario. Si los agentes e intermediarios no entienden la propuesta de valor de la Sociedad, ésta podría no ser capaz de atraer, retener e incentivar a los agentes.

Riesgos relacionados con el negocio Virbela de la Sociedad

- Si la Sociedad deja de ocupar su posición de líder innovador en el sector inmobiliario, podría no sea capaz de hacer crecer su negocio y aprovechar sus costes para lograr la rentabilidad.

Riesgos relacionados con asuntos jurídicos y regulatorios

- La Sociedad se enfrenta a un riesgo significativo para su marca y sus ingresos si no cumple con la ley y las normativas de las autoridades gubernamentales de ámbito federal, nacional, local y extranjero, o de las asociaciones privadas y los consejos de administración.
- La Sociedad ofrece a sus agentes independientes la oportunidad de ganar comisiones adicionales a través de su plan de reparto de ingresos, que paga según una estructura de compensación de varios niveles similar en algunos aspectos al marketing de redes. El marketing de redes está sujeto a un intenso escrutinio y regulación gubernamental y los cambios en la ley, o en la interpretación y aplicación de la misma, podrían afectar negativamente a su negocio.

SECCIÓN C — INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES?

| | |
|---|--|
| Tipo y clase de los valores que se ofertan, incluyendo el ISIN | Las acciones ordinarias de eXp World Holdings, Inc., con un valor nominal de 0,00001 USD por acción, cotizan en el Nasdaq bajo el símbolo bursátil "EXPI". El ISIN de las Acciones es US30212W1009 y el número estadounidense de identificación de seguridad (número CUSIP) de las Acciones es 30212W100. |
| Moneda de emisión de los valores, número de valores emitidos y duración de los valores | El dólar estadounidense es la moneda de emisión de los valores. A 2 de mayo de 2023, la Sociedad estaba autorizada a emitir 900.000.000 Acciones. A 31 de marzo de 2023, había 153.422.421 Acciones en circulación. No ha habido cambios significativos en el número de Acciones emitidas y en circulación desde esa fecha. La duración de las Acciones es ilimitada. |
| Derechos vinculados a los valores | Los agentes independientes elegibles que se inscriban y participen en el Programa se denominarán " Partícipes. " Ningún Partícipe tendrá derechos de voto, dividendos u otros derechos de accionista con respecto a cualquier oferta bajo el Programa hasta que las Acciones hayan sido compradas y entregadas al Partícipe. Tras dicha compra y entrega, el Partícipe tendrá los siguientes derechos inherentes a las Acciones: Derecho a dividendos. Los titulares de las Acciones tienen derecho a recibir los dividendos y demás distribuciones (pagaderos en efectivo, en propiedades o en acciones de la Sociedad) siempre que sean declarados por el Consejo de Administración con cargo a los activos o fondos de la Sociedad legalmente disponibles a tal efecto, así como a participar de igual modo en tales dividendos y distribuciones conforme al cálculo por Acción. Derechos de voto. Los titulares de Acciones tienen derecho a un voto por Acción en todos los asuntos que se sometan a la votación de los accionistas, incluyendo la elección de Administradores. Las Acciones no implican derechos de voto acumulativos. Ausencia de disposiciones de adquisición preferente, canje o conversión. Las Acciones no implican derechos de adquisición preferente y no están sujetas a conversión o canje. |

PARTE I - RESUMEN DEL FOLLETO

| | |
|--|---|
| Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital del emisor en caso de insolvencia | En caso de liquidación o disolución voluntaria o involuntaria de la Sociedad, una vez abonadas o provisionadas las deudas y demás pasivos de la Sociedad, los titulares de Acciones tendrán derecho a recibir todos los activos restantes de la Sociedad disponibles para su distribución entre los accionistas, de forma proporcional al número de Acciones de las que sean titulares. |
| Restricciones sobre la libre transmisibilidad | Las Acciones ofrecidas en el marco del Programa están inscritas en el Formulario S-8 presentado ante la SEC y, por lo general, pueden transferirse libremente (con sujeción, no obstante, a las restricciones sobre libre transmisión previstas en las leyes de aplicación en materia de uso de información privilegiada y de la política de la Sociedad al respecto). |
| Política de dividendos | El 4 de agosto de 2021, el Consejo declaró y consiguientemente abonó su primer dividendo en efectivo. La Sociedad declaró y pagó posteriormente dividendos durante cada uno de los trimestres del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. La Sociedad no ha abonado dividendos en efectivo sobre sus Acciones en periodos anteriores, incluyendo durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020. El pago de dividendos en efectivo se realiza a discreción del Consejo de Administración, con arreglo a la legislación aplicable, después de tener en cuenta diversos factores, incluyendo la situación financiera de la Sociedad, sus resultados de explotación, las necesidades de tesorería actuales y previstas y sus planes de crecimiento. De conformidad con la legislación de Delaware, la Sociedad únicamente puede abonar dividendos con cargo al superávit o a los beneficios del ejercicio en curso o del ejercicio inmediatamente anterior. En consecuencia, no se garantiza que la Sociedad vaya a abonar futuros dividendos a sus accionistas ordinarios, ni el importe de los mismos. |
| ¿DÓNDE SE NEGOCIARÁN LOS VALORES? | |
| Admisión a cotización en un mercado regulado | Las Acciones cotizan en el Nasdaq bajo el símbolo bursátil "EXPI". Las Acciones no se negocian, ni han sido objeto de una solicitud de admisión a cotización, en ningún mercado regulado o en otro sistema multilateral de negociación del Espacio Económico Europeo ("EEE"). |
| ¿HAY ALGUNA GARANTÍA VINCULADA A LOS VALORES? | |
| Breve descripción de la naturaleza y ámbito de la garantía | No aplicable. |
| ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES? | |
| <ul style="list-style-type: none"> Glenn Sanford, el Presidente y Director General (<i>Chairman and Chief Executive Officer</i>) de la Sociedad, junto con Penny Sanford, un accionista importante, Jason Gesing, un Administrador (<i>Director</i>) y el Director de Relaciones Sectoriales (<i>Chief Industry Relations Officer</i>) y Gene Frederick, un Administrador y agente, ostentan un porcentaje significativo de las acciones de la Sociedad y han aceptado actuar como un grupo en cualquier asunto sometido a votación de los accionistas de la Sociedad. En consecuencia, el precio de negociación de las Acciones podrá disminuir, y las personas anteriormente indicadas podrán adoptar medidas que podrían ser contrarias a los intereses de los demás accionistas de la Sociedad. La Sociedad es una "sociedad controlada" conforme al significado establecido en las normas del Nasdaq, y, en consecuencia, cumple las condiciones exigidas para beneficiarse de las exenciones establecidas con respecto a determinados requisitos en materia de gobierno corporativo, y acogerse a las mismas. En este sentido, la Sociedad no tendrá una mayoría de consejeros independientes, sus comités de retribución, nombramiento y gobierno corporativo no estarán íntegramente compuestos por consejeros independientes y dichos comités podrán no estar sujetos a evaluaciones anuales de desempeño. Tal y como se indica más detalladamente en la Sección B anterior, en el apartado de "Accionistas principales", Glenn Sanford, junto con Penny Sanford, Jason Gesing y Gene Frederick, poseen aproximadamente el 51,51% de las Acciones en circulación (a 31 de enero de 2023). Dado que la Sociedad puede emitir Acciones adicionales y dado que la Sociedad emite acciones en virtud de Planes de Incentivos con Acciones, sus accionistas podrían experimentar una dilución en el futuro. | |

SECCIÓN D — INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE VALORES Y/O SOBRE SU ADMISIÓN A COTIZACIÓN EN UN MERCADO REGULADO

¿EN QUÉ CONDICIONES Y PLAZOS PUEDO INVERTIR EN ESTE VALOR?

Descripción de los términos y condiciones de la oferta

La Sociedad ofrece a sus agentes independientes elegibles el derecho a comprar Acciones con un descuento en el marco del Programa, que es un programa de compra de acciones bajo el Plan. Las concesiones de Acciones a los agentes independientes elegibles serán administradas bajo el Plan y estarán sujetas al mismo.

La oferta del Programa podrá considerarse como una oferta pública de valores de acuerdo con el Reglamento del Folleto en los siguientes países del EEE : Francia, Portugal y España. El Programa no se ofrece en otros países del EEE.

Este folleto junto con las traducciones del resumen (según corresponda) se publicará en la página web de eXp World Holdings, Inc. (www.expworldholdings.com), y se facilitarán copias gratuitas previa solicitud realizada a través del departamento de Relaciones con el Inversor de eXp World Holdings, Inc., en investors@expworldholdings.com. El presente folleto y la traducción al francés de su resumen también estarán disponibles en la página web de la AMF, www.amf-france.org.

Administración: El Programa se ofrece con carácter totalmente discrecional. El Programa es administrado por el Consejo o un comité del Consejo, directivos de la Sociedad u otras personas, según determine el Consejo (el "**Administrador**"). El Administrador está facultado para designar a los beneficiarios, determinar el número de Acciones que se adjudicarán, establecer los términos y condiciones de las adjudicaciones, determinar la forma de cada acuerdo de adjudicación, interpretar los términos del Plan (incluyendo el Programa) y de los acuerdos de adjudicación, establecer el significado de sus términos y dictar, modificar y cancelar las normas y los procedimientos relacionados con el Plan (incluyendo el Programa) y su administración.

Elegibilidad: Con sujeción a la legislación aplicable, podrán participar en el Programa todos los agentes e intermediarios que hayan suscrito un contrato de contratista independiente con la Sociedad o con alguna de sus filiales y que cumplan con todas las condiciones de la Sociedad o de sus filiales correspondientes.

Duración de la Oferta e inscripción: La Sociedad continuará ofreciendo el Programa a partir de la fecha de aprobación de este folleto por la AMF, es decir, el 23 de junio de 2023. El folleto expirará cuando transcurran doce meses desde la fecha de aprobación de la AMF y la Sociedad solicitará una aprobación posterior para continuar la oferta del Programa.

El Programa se ofrece con carácter mensual ("**Oferta Mensual**"), iniciándose el primer día hábil de cada mes.

Para participar en el Programa, el agente independiente elegible deberá inscribirse en el Programa aceptando los términos y condiciones del Formulario de Elección de Participación en el Programa de Acciones para Agentes No Estadounidenses 2015 (2015 Non-U.S. Agent Equity Program Participation Election Form) (el "**Formulario de Elección**") en una cuenta creada a nombre del Partícipe en Shareworks por Morgan Stanley (el "**Broker**") antes de la siguiente Fecha de Compra (conforme este término se define a continuación).

El Partícipe será automáticamente reinscrito en cada Oferta Mensual sucesiva, siempre que siga siendo elegible a efectos de participación en el Programa.

Si un Partícipe se retira del Programa dentro del plazo establecido, o deja de prestar sus servicios a la Sociedad, no volverá a ser reinscrito automáticamente en la siguiente Oferta Mensual.

Cantidad de las Aportaciones: Al inscribirse en el Programa, el Partícipe acepta que el cinco por ciento (5%) de su pago de comisión neta (tras restar cualquier descuento, comisión u otra retención requerida) (las "**Aportaciones**") sobre las operaciones inmobiliarias que se cierren a nombre del Partícipe, comenzando con las operaciones cerradas a partir de la fecha de inscripción del Partícipe, se utilizará para comprar Acciones al Precio de Compra, conforme a lo definido a continuación. Actualmente, la Sociedad no tiene establecido ningún límite con respecto a la cantidad en dólares de dichas Aportaciones. Las Aportaciones se calculan mensualmente y se deducen del pago de la comisión neta del Partícipe que la filial local para la que éste presta sus servicios abonaría de otro modo por las operaciones inmobiliarias que se hayan cerrado ese mes. El Partícipe no podrá cambiar el porcentaje de sus Aportaciones salvo para retirarse del Programa. La Sociedad no abonará intereses sobre las Aportaciones, excepto cuando así lo exija la legislación local.

Detalles del Precio: El "**Precio de Compra**" de las Acciones emitidas en el marco del Programa será igual al noventa por ciento (90%) del valor de mercado de las Acciones en el último día de negociación del mes. El valor de mercado de una Acción será el precio de cierre de las Acciones (o el precio de oferta de cierre, si no se han comunicado ventas) según la cotización en el Nasdaq en la fecha correspondiente.

Naturaleza de la Oferta: La participación en el Programa es completamente voluntaria.

El último día de negociación de cada mes (cada uno de ellos, una "**Fecha de Compra**"), las Aportaciones totales del Partícipe se utilizarán para comprar Acciones. El número de Acciones compradas se determinará dividiendo las Aportaciones acumuladas del Partícipe por el Precio de Compra. No se emitirán Acciones fraccionadas en el momento de la compra; no obstante, en la cuenta del Partícipe irá contabilizándose el valor de las fracciones de Acciones.

Las Acciones del Programa se emitirán el último día de negociación del mes en el que el cierre de las ventas de propiedades con respecto a las que se haya autorizado una Aportación dé lugar a una Aportación acumulada no inferior al precio de compra de una Acción entera.

La cantidad total restante que no sea suficiente para comprar una Acción entera se transferirá automáticamente a la siguiente Oferta Mensual.

A la mayor brevedad administrativamente posible después de cada Fecha de Compra, el Bróker (conforme este término se define a continuación) pondrá a disposición del Partícipe la información sobre el Precio de Compra y la Fecha de Compra a través de la cuenta creada a su nombre en el Bróker. La Sociedad no facilitará ninguna comunicación adicional o auxiliar al Partícipe, ya que todas las comunicaciones son gestionadas por el Bróker.

Entrega de las Acciones: Tras la finalización de cada compra mensual, el número de Acciones adquiridas por cada Partícipe se depositará en una cuenta creada a nombre del Partícipe en el Bróker (conforme este término se define a continuación). A la mayor brevedad administrativamente posible después de cada Fecha de Compra, las Acciones adquiridas a nombre del Partícipe serán contabilizadas en su cuenta personal abierta en el Bróker. Las Acciones permanecerán en la cuenta personal del Partícipe hasta que éste comunique nuevas instrucciones al Bróker para transferir o vender dichas Acciones. Asimismo, las Acciones permanecerán en la cuenta del Partícipe después de haber dejado de participar en el Programa o tras la finalización de su relación profesional con la Sociedad. Trimestralmente, el Bróker facilitará un extracto contable en el que se detallará la actividad de la cuenta del Partícipe, incluyendo todas las operaciones de compra y venta, el número total de Acciones que posee al final del trimestre y el valor total de la cuenta del Partícipe. El extracto del cuarto trimestre incluirá un resumen de todas las operaciones realizadas durante el año.

Número y naturaleza de los valores ofrecidos: Durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Sociedad emitió 11.462.940, 3.645.386 y 5.762.470 Acciones, respectivamente, a favor de agentes y brokers por valor de 164.104 USD, 144.437 USD y 60.968 USD, respectivamente, después de descuentos. Durante los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, la Sociedad emitió 2.106.369 y 1.550.455 Acciones, respectivamente, a favor de agentes y brokers por valor de 26.775 USD y 38.500 USD, respectivamente, incluyendo descuentos. A 31 de marzo de 2023, había 13.904.438 Acciones disponibles para su futura emisión bajo el Programa (de las 84.011.043 Acciones disponibles para toda la duración del Plan). Las Acciones ofrecidas bajo el Programa únicamente podrán ser Acciones autorizadas pero no emitidas bajo el Programa e inscritas ante las correspondientes autoridades en materia de valores.

Comisión: Los Partícipes no tendrán que abonar ninguna comisión por abrir una cuenta con el Bróker (conforme este término se define a continuación) ni por la gestión de su cuenta o la compra de Acciones. Los partícipes son responsables de todas las comisiones y gastos relacionados con cualquier venta o transmisión de las Acciones desde la cuenta al bróker. Por otro lado, la SEC aplica una comisión a la mayoría de operaciones con valores cuyo porcentaje viene determinado por la propia SEC. Tales comisiones y porcentajes podrán ser modificados en cualquier momento.

Finalización de la participación en el Plan: El Partícipe podrá retirarse del Programa en cualquier momento cumplimentando un nuevo Formulario de Elección en el que indicará su intención de retirarse del Programa. Cuando el Partícipe complete el proceso de retirada, se le devolverán sus Aportaciones pendientes en un plazo de 30 días a contar desde el envío a stock@expreatly.net del Formulario de Elección en el que se comunicaba la retirada del Partícipe.

Finalización del servicio: La participación del Partícipe en el Programa finalizará inmediatamente si el Partícipe deja de cumplir con las condiciones de la Sociedad o de cualquiera de sus filiales, según determine el Administrador a su elección exclusiva. En tal caso, las cantidades que se adeuden al Partícipe le serán reembolsadas a la mayor brevedad posible y no se utilizarán para comprar Acciones adicionales.

Imposibilidad de transmisión de los derechos de compra: Los derechos de compra otorgados a los Partícipes no podrán ser cedidos, transferidos, pignorados o vendidos de cualquier otro modo, ya sea voluntaria o involuntariamente, y únicamente podrán ser ejercitados en vida del Partícipe.

Cancelación, suspensión o modificación del Plan y del Programa: El Consejo podrá modificar, suspender o cancelar el Plan (incluyendo el Programa) en lo que respecta a las adjudicaciones que no se hayan realizado. Ninguna modificación, suspensión o cancelación del Plan privará a los Partícipes (sin su

PARTE I - RESUMEN DEL FOLLETO

| | | |
|---|---|---|
| consentimiento) de cualquier concesión que les haya sido adjudicada o de cualquier derecho relacionado. La aprobación de modificaciones por parte de los accionistas únicamente será necesaria para cumplir con las leyes o requisitos reglamentarios aplicables. | | |
| Detalles de admisión a cotización en un mercado regulado | No aplicable. | |
| Plan de distribución | Todas las Acciones emitidas bajo el Programa se colocarán y mantendrán inicialmente en una cuenta creada a nombre del Partícipe en el Broker. | |
| Dilución máxima | Hipotéticamente, presuponiendo que los agentes independientes elegibles que participan en la Oferta adquirieran el número máximo de Acciones que quedan disponibles para su emisión conforme al Programa (es decir, 13.904.438), las participaciones de un accionista de la Sociedad que actualmente posea el 1% del total del capital en circulación de la Sociedad a 31 de marzo de 2023, es decir, 1.534.424 Acciones, y que no sea un agente independiente elegible que participe en la Oferta, se diluirían como se indica en la siguiente tabla: | |
| | | Número total de Acciones en circulación |
| | Antes de la emisión de Acciones bajo el Programa (a 31 de marzo de 2023) | 1,00% |
| | Después de la emisión de 13.904.438 Acciones bajo el Programa | 0,92% |
| Estimación de los gastos que se cobran al inversor | No aplicable. La Sociedad no cobrará ningún gasto a los Partícipes. | |
| ¿POR QUÉ SE HA ELABORADO ESTE FOLLETO? | | |
| Motivos de la oferta | El Programa tiene por objeto atraer, retener y motivar a los agentes independientes cuyo trabajo actual y potencial es importante para el éxito de la Sociedad y sus filiales. | |
| Utilización y cantidad neta estimada del ingreso | <p>Hipotéticamente, presuponiendo que todas las 13.904.438 que quedan disponibles para su emisión bajo el Programa conforme a este folleto fueran adquiridas por los agentes independientes que participan en el Programa, y teniendo en cuenta un precio de la Acción de 17,69 USD (el 90% de un precio de la Acción hipotético de 19,65 USD que fue el precio de cierre de las Acciones el 16 de junio de 2023), el importe bruto del ingreso de la venta para la Sociedad en el marco de la Oferta bajo el Programa conforme a este folleto sería de 245.969.508 USD. Tras deducir aproximadamente 155.000 USD en concepto de gastos jurídicos y de contabilidad en relación con la Oferta, el ingreso neto de la venta sería 245.814.508 USD.</p> <p>No obstante, en la práctica, la Sociedad no espera emitir todas las Acciones que está autorizada a emitir bajo el Programa. El ingreso neto de la emisión de Acciones durante la vigencia del Programa dependerá del nivel de participación del agente independiente.</p> <p>El ingreso neto se utilizará para fines corporativos generales.</p> | |
| Acuerdo de suscripción en firme | No aplicable. | |
| Descripción del interés material de la oferta, incluyendo los conflictos de intereses | No aplicable. | |