

Cormontreuil, le 14 mars 2008

**IMMOBILIERE FREY lance son opération
d'introduction en Bourse sur Euronext Paris
(Visa n° 08-048 du 14 mars 2008)**

RESUME DU PROSPECTUS

MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION DE L'ADMISSION SUR EURONEXT DE NYSE EURONEXT, DES ACTIONS EXISTANTES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL D'IMMOBILIERE FREY ET D'ACTIONS NOUVELLES A EMETTRE AU PRIX UNITAIRE DE 16,40 EUROS, DANS LE CADRE D'UNE OFFRE A PRIX FERME ET D'UN PLACEMENT GLOBAL

LA NOTICE LEGALE SERA PUBLIEE AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES DU 19 MARS 2008



En application des articles L. 412-1 du Code Monétaire et Financier et de son Règlement Général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°08-048 en date du 14 mars 2008 sur le présent Prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1 du Code Monétaire et Financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié " *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du prospectus visé par l'AMF le 14 mars 2008 sous le n°08-048 sont disponibles sans frais au siège social de la société IMMOBILIÈRE FREY, 66 rue du Commerce, 51350 Cormontreuil et auprès de Invest Securities, établissement financier introducteur. Le prospectus peut également être consulté sur les sites Internet de l'émetteur (www.immobiliere-frey.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits en détail au Chapitre 4 de la partie 1 et au Chapitre 2 de la partie 2 du prospectus visé par l'AMF.

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté Européenne ou parties à l'accord sur l'espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

A. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

A.1 INFORMATIONS GENERALES ET ACTIVITES

IMMOBILIÈRE FREY est une société française, foncière de développement spécialisée dans la détention d'actifs immobiliers à vocation commerciale principalement en France en vue de leur location.

IMMOBILIERE FREY est contrôlée de manière égalitaire par COMPAGNIE FINANCIERE FREY et M. Antoine FREY.

Historiquement, IMMOBILIERE FREY était une société de promotion d'immobilier commercial. Au cours du troisième trimestre 2007, la Société a réorienté ses activités en décidant de conserver en patrimoine les opérations qu'elle développe et devenir ainsi une véritable foncière.

En conséquence, les comptes de IMMOBILIERE FREY au 30 juin 2007 sont toujours représentatifs de l'activité historique et ne traduisent pas encore l'activité de foncière.

Hormis les arbitrages sur actifs que IMMOBILIERE FREY sera amenée à faire, l'essentiel du chiffre d'affaires proviendra à court terme des revenus locatifs.

IMMOBILIERE FREY a créé deux filiales dédiées dénommées IF PROMOTION (spécialisée dans le développement et la promotion immobiliers) et IF GESTION & TRANSACTIONS (spécialisée dans la prospection commerciale, pré-commercialisation et Property Management).

IMMOBILIERE FREY maîtrise donc l'ensemble de sa chaîne de valeur : de l'identification du foncier jusqu'à la gestion des actifs créés.

A.2 INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT LES DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en K€uros et extraites des comptes consolidés de la Société établis en normes IFRS. Les informations financières sélectionnées sont les suivantes:

- Bilans simplifiés

	Données consolidées au 30/06/2007 Normes IFRS (6 mois)	Données consolidées au 31/12/2006 Normes IFRS (12 mois)	Données consolidées au 31/12/2005 Normes IFRS (12mois)
ACTIF (en K€)			
Actifs non courants	42 571	45 588	31 040
<i>dont Immeubles de placement</i>	<i>38 141</i>	<i>41 552</i>	<i>26 136</i>
Actifs courants	54 429	66 616	32 093
<i>dont autres actifs courants</i>	<i>19 139</i>	<i>18 068</i>	<i>11 489</i>
<i>dont Stocks en cours</i>	<i>22 747</i>	<i>33 396</i>	<i>16 281</i>
<i>dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	<i>1 538</i>	<i>11 001</i>	<i>3 316</i>
Total Général	97 000	112 204	63 133

	Données consolidées au 30/06/2007 Normes IFRS (6 mois)	Données consolidées au 31/12/2006 Normes IFRS (12 mois)	Données consolidées au 31/12/2005 Normes IFRS (12mois)
PASSIF (en k€)			
Capitaux propres	29 847	29 142	24 474
Total passifs non courants	13 517	19 298	20 651
<i>dont dettes financières à LT</i>	<i>3 154</i>	<i>10 998</i>	<i>17 640</i>
Total passifs courants	53 636	63 764	18 008
<i>Dont dettes financières à CT</i>	<i>18 904</i>	<i>27 311</i>	<i>5 497</i>
Total Général	97 000	112 204	63 133

- **Comptes de résultat simplifiés**

(En milliers d'euros)	Données consolidées au 30/06/2007 Normes IFRS (6 mois)	Données consolidées au 31/12/2006 Normes IFRS (12 mois)	Données consolidées au 31/12/2005 Normes IFRS (12 mois)
Chiffre d'affaires	39 141	32 952	8 960
Achats consommés	-32 753	-24 587	-7936
Résultat opérationnel	5 205	7 904	-1 144
Coût de l'endettement financier net	-678	-1 058	-545
Charges d'impôt	-2 105	-2 168	536
Résultat net	2 028	4 623	-907
Part du groupe	222	2 381	-858

Pour se conformer à ses nouvelles obligations d'information périodique issues de la directive Transparence, IMMOBILIERE FREY communiquera au marché, dans les 45 jours suivant la fin du premier trimestre de l'année 2008, l'information financière trimestrielle prévue par la réglementation en vigueur.

Compte tenu par ailleurs (i) des modifications apportées aux dates d'ouverture et de clôture de ses exercices sociaux et (ii) de la durée de l'exercice social en cours (18 mois) ouvert depuis le 1er janvier 2007 et qui sera clos le 30 juin 2008, IMMOBILIERE FREY publiera dans les 45 jours suivant la fin du premier trimestre de l'année 2008, des données financières au 31 décembre 2007 afin de faciliter la lecture ultérieure de ses comptes.

Il est renvoyé sur ce point à la section 5.1.3 « Date de constitution et durée » de la partie I du présent Prospectus.

A.3 RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits en détail à la section 4 de la partie 1 et à la section 2 de la partie 2 du prospectus avant de prendre leur décision d'investissement, et notamment :

- Risques liés au niveau des taux d'intérêts : La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêts. En effet, la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui dépend des capacités de financement des acquéreurs.
- Risques liés à l'environnement réglementaire : Les activités de la Société sont soumises à un ensemble de réglementations, notamment l'obtention d'autorisations préalables d'exploitation commerciale (CDEC) et des permis de construire.
- Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement menés par la Société : Les projets d'investissement destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent comporter des incertitudes ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation.
- Risques liés au départ de personnes clés : Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs.
- Risques liés au changement d'activité de la Société : Courant 2007, IMMOBILIERE FREY, qui était une société de promotion d'immobilier commercial, a réorienté ses activités pour devenir une véritable foncière. En conséquence, les comptes historiques de la Société présentés dans le prospectus ne sont pas nécessairement extrapolables pour apprécier ce que pourra être la Société dans les prochaines années. Par ailleurs, et bien que la Société estime pouvoir réaliser à fin 2011 un montant de loyers prévisionnels annualisé de 32.4 M€, elle ne peut garantir qu'elle sera en mesure de distribuer des dividendes au titre de son activité de SIIC dans les premières années qui suivront l'option pour ce régime.

Ces risques ou l'un de ces risques ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats d'IMMOBILIÈRE FREY ou le cours de ses actions et sur l'opération.

A.4 EVOLUTION RECENTE DE LA SITUATION FINANCIERE ET PERSPECTIVES

- **Évolution des principaux chiffres comptables d'IMMOBILIÈRE FREY sur le premier semestre 2007**

Le compte de résultat du 1^{er} semestre 2007, toujours représentatif d'une activité exclusivement de promoteur immobilier, fait ressortir un chiffre d'affaires de 39 141 K€ très supérieur aux 32 952 K€ des 12 mois d'exploitation 2006 en raison de la réalisation d'opérations de taille significative en 2007 (Longwy et Marne la Vallée).

La marge sur achat s'établit à 16% du chiffre d'affaires contre 25% en 2006, conséquence d'un mix défavorable entre acheteurs institutionnels (fonds d'investissement) et acheteurs opérationnels (enseignes et groupe COMPAGNIE FINANCIERE FREY), les investisseurs institutionnels achetant à un rendement inférieur d'environ 250 points de base. Dans la nouvelle configuration d'IMMOBILIERE FREY, ce mix « acheteurs » n'aura plus lieu d'être.

La charge financière du 1^{er} semestre 2007 de 678 K€ reflète l'importance de la position financière nette du début de l'exercice ainsi que la hausse des taux à court terme. Le résultat net après impôts au 30 juin 2007 s'établit à 2 028 K€ (5% du chiffre d'affaires).

- **Perspectives**

Développement : L'ambition de la Société est de devenir une foncière de développement de référence en matière de détention d'actifs dans le segment de l'immobilier commercial.

La Société se fixe un objectif de croissance soutenu et estime qu'elle sera en mesure d'investir un montant de l'ordre de 400 M€ à horizon 2012 dont 300 M€ sont d'ores et déjà identifiés (cf. § 5.2.3 de la partie I du prospectus).

A horizon 2011, l'essentiel des revenus de IMMOBILIERE FREY proviendra des loyers générés par les actifs conservés : la Société estime que le montant des loyers sera d'environ 32 M€ en rythme annuel (cf. tableau du § 5.2.3 de la partie I du prospectus).

Financement : Dans les conditions du marché actuelles, la Société envisage de recourir à une structure de financement pour ses immeubles construits (achevés) dont l'effet de levier bancaire représenterait par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier (juste valeur) un ratio (dit *Loan to Value*) compris entre 60% et 70%.

Objectif de rendement locatif : IMMOBILIERE FREY vise un modèle efficace et original de création de valeur qui optimise la rentabilité de son activité foncière grâce à sa capacité à construire ses propres immeubles. La Société se fixe ainsi pour objectif un taux de rendement locatif d'au moins 9% sur le prix de revient (frais de structure compris) de ses opérations développées en France et d'au moins 8% en Espagne.

Régime fiscal : La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après son introduction en Bourse. L'option pour le régime SIIC doit se faire dans les 4 mois de l'ouverture d'un exercice avec pour date d'effet le premier jour de cet exercice.

Compte tenu (i) de la date prévue d'admission en mars 2008 et (ii) de la modification des dates d'ouverture et de clôture des exercices sociaux décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 24 décembre 2007, la Société entend opter pour le régime SIIC avec effet au 1^{er} juillet 2008, 1^{er} jour de l'exercice concerné par l'option (cf. § 4.5.4 et § 6.8.6 de la partie I du prospectus).

B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPERATION

IMMOBILIÈRE FREY a demandé l'admission sur Euronext de NYSE Euronext de la totalité des actions composant son capital, soit 5 186 420 actions (les "Actions Existantes") ainsi que des actions nouvelles (les "Actions Nouvelles") susceptibles d'être émises dans le cadre d'une diffusion dans le public (« l'Offre »).

B.1 RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT DE L'EMISSION

L'Offre et l'admission des actions de la Société sur Euronext de NYSE Euronext sont destinées notamment à permettre à la Société de poursuivre son développement de manière autonome en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités dans le cadre du régime fiscal des SIIC et, plus généralement, d'accroître sa notoriété.

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles sera affecté au financement du plan d'investissement présenté au paragraphe 5.2.3 de la partie I du prospectus.

B.2 MODALITES DE L'OPERATION

- STRUCTURE DU PLACEMENT

L'offre sera réalisée dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques (l'« Offre Publique » ou l'« OPF ») ;
- d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « Placement Global »).

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPF le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'OPF sera égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice éventuel de la clause d'extension (la « Clause d'Extension »).

- ACTIONS FAISANT L'OBJET DE L'OFFRE

Nombre de titres dont l'admission est demandée	5 186 420 actions existantes auxquelles s'ajouteront 915 251 actions nouvelles avant exercice de la Clause d'Extension
Nombre d'Actions Nouvelles / Clause d'extension	915 251 actions auxquelles pourront s'ajouter 30 488 actions provenant de la Clause d'Extension portant le nombre total d'actions nouvelles à un montant maximum de 945 739 actions
Date de jouissance	1 ^{er} janvier 2007
Prix des Actions	16,40 € par action
Produit brut de l'Offre *	15 M€

* sur la base de 915 251 Actions Nouvelles (hors Clause d'Extension).

En cas de modification des modalités initiales de l'Offre, les nouvelles modalités feront l'objet d'une note complémentaire soumise au visa de l'AMF, dont le résumé sera diffusé conformément à la réglementation.

- ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX

Les méthodes de valorisation ci-après s'appuient sur la note d'analyse financière réalisée par l'analyste d'Invest Securities.

Méthode de l'ANR

Les fonds propres part du groupe au 30 juin 2007 (24 M€) et l'augmentation de capital attachée à l'introduction en bourse (15 M€) représentent des fonds propres à l'introduction de 39 M€. Le chiffre d'affaires attendu des VEFA est estimé à 330 M€ avec une marge opérationnelle de 25 % soit, après impôt, un gain potentiel de 54 M€. Le portefeuille de projets conduirait à des loyers en 2012 de 32,4 M€ pour un coût de 327 M€. En capitalisant ces loyers à 6,7 %, la valorisation serait de 483 M€, soit un gain latent de 156 M€. Ces éléments seuls conduiraient à un ANR fin 2011 de 249 M€. En actualisant cet ANR au taux de 25% la valeur par action à fin 2007 ressort à 16,70 €.

Méthode des comparables

En retenant les loyers de 32,4 M€, des charges d'exploitation de 2,8 M€ et un coût de la dette de 5,4 %, la CAF 2012 serait de 14,8 M€ ou 2,43 €/action.

Unibail et Klépierre ont publié des perspectives de croissance de leur cash-flow courant de 10 % par an pendant plusieurs années. La valorisation actuelle de ces deux foncières, en supposant respectée cette prévision jusqu'en 2012, fait ressortir des multiples de 11,2 et 13 fois la CAF 2012 face à 6,7 fois pour IMMOBILIERE FREY au cours de 16,40 €.

- GARANTIE DE BONNE FIN

L'Offre ne faisant l'objet d'aucune garantie de bonne fin, les premières négociations sur les actions IMMOBILIERE FREY n'interviendront qu'à l'issue des opérations de règlement livraison et après délivrance du certificat du dépositaire.

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital projetée pourrait être limitée aux souscriptions reçues sous réserve qu'elles atteignent 75% du montant initial de l'Offre. Si le seuil de 75% n'était pas atteint, l'opération serait annulée.

- DEPENSES LIEES A L'OPERATION

Elles sont estimées à environ 1,3 M€ HT.

- COTATION

Première cotation sur Euronext : 27 mars 2008

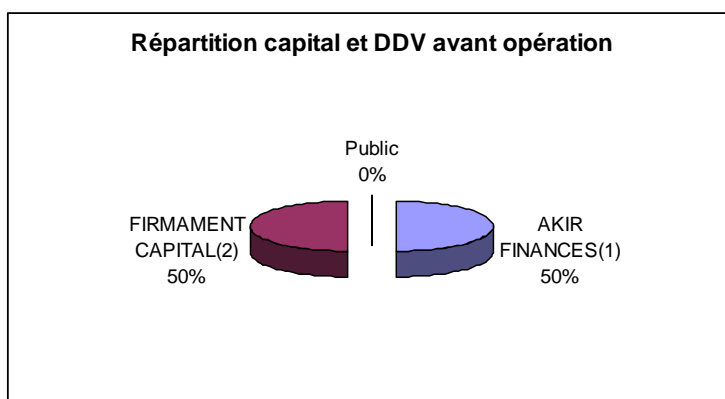
Premières négociations : 2 avril 2008

Code ISIN : FR 0010588079

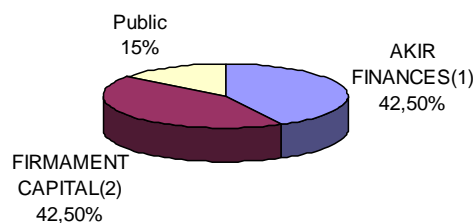
Mnémonique : FREY

C. DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL

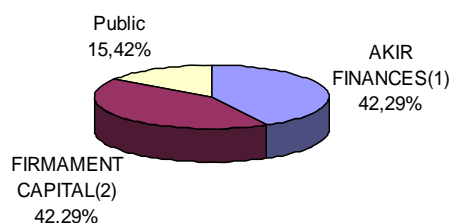
C.1 INCIDENCE DE L'OFFRE SUR LA COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL ET LE NOMBRE DE DROITS DE VOTE



Répartition capital et DDV après opération hors clause d'extension



Répartition capital et DDV après opération et clause d'extension



(1) AKIR FINANCES est une société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 2 700 000 € constituée en 2001. AKIR FINANCES a pour associé unique Montebello Finances, société détenue et contrôlée, directement et indirectement, par le Groupe Familial de Monsieur Jean-Jacques FREY.

(2) FIRMAMENT CAPITAL est une société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 40 000 euros constituée en mars 2007 entre Monsieur et Madame Antoine FREY, ses seuls associés.

C.2 INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LES CAPITAUX PROPRES

Sur la base du prix de souscription de 16,40 € par Action, les capitaux propres consolidés de la Société (part du Groupe) s'établiraient comme suit :

	Au 30/06/2007	Après émission de 75% des Actions Nouvelles	Après émission des Actions Nouvelles	Après exercice de la Clause d'Extension
Capitaux propres consolidés (K€) (part du Groupe) *	23 792	35 050	38 802	39 302
Nombre d'actions existantes (en milliers)	5 186 420	5 872 858	6 101 671	6 132 159
Capitaux propres de la Société par action (€)	4,59	5,97	6,36	6,41

(*) Avant prise en compte de la distribution exceptionnelle de réserves de 4 M€ décidée et réalisée au cours du quatrième trimestre 2007 (cf. § 3.2 partie II du prospectus)

Une information plus détaillée figure au paragraphe 9.1 du chapitre 9 de la partie II du présent Prospectus.

C.3 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

Néant.

C.4 INTENTION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les principaux actionnaires ne participent pas à l'Offre.

D. MODALITES PRATIQUES

D.1 CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

14/03/2008	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus
14/03/2008	Communiqué de la Société annonçant les modalités de l'opération
17/03/2008	Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement
18/03/2008	Réunion SFAF
26/03/2008	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement (17 heures)
27/03/2008	Première cotation des Actions sur Euronext de NYSE Euronext
02/04/2008	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Euronext de NYSE Euronext

* sauf clôture anticipée

D.2 MODALITES DE SOUSCRIPTION

- OFFRE PUBLIQUE A PRIX FERME (OPF) :

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre devront être passés par écrit auprès d'établissements de crédit ou d'entreprises d'investissement habilités en France à recevoir et transmettre des ordres pour le compte d'investisseurs.

Les ordres reçus pendant la durée de l'Offre pourront être servis avec réduction et seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables.

- PLACEMENT GLOBAL :

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par INVEST SECURITIES, société de bourse, au plus tard le 26 mars 2008 à 17 heures.

D.3 MISE A DISPOSITION DU PROSPECTUS

Contact

Eric d'AILLIERES
INVEST SECURITIES, 126 rue de Réaumur - 75002 PARIS
Tél : 01.44.88.77.88



Prestataire de services d'investissement

Eric d'AILLIERES

Tel : 01 44 88 77 99
edaillieres@invest-securities.com



Conseil en communication corporate et financière

Agnès Villeret – Relations investisseurs

Nicolas Castex – Relations presse

Tel : 01 53 32 78 95 / 78 88

agnes.villeret@citigate.fr / nicolas.castex@citigate.fr

Plus d'informations sur le site internet www.immobiliere-frey.com

Avertissement : Immobilière Frey attire l'attention du public sur les sections « Facteurs de risque » du prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers. Ce communiqué, et les informations qu'il contient, ne constituent ni une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription, des actions Immobilière Frey dans un quelconque pays. Les actions Immobilière Frey n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act de 1933 ») et ne peuvent être offertes aux Etats-Unis qu'à la condition d'avoir fait l'objet d'un enregistrement auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission ou de bénéficier d'une exemption d'enregistrement. Immobilière Frey n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Immobilière Frey au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.