



ELBIT MEDICAL IMAGING LTD. ANNOUNCES A RATING OF A NEW DEBT BY MIDROOG LTD.

Tel Aviv, Israel, August 30, 2007, Elbit Medical Imaging Ltd. ("EMI") (NASDAQ: EMITF), announced today that Midroog Ltd., an affiliate of Moody's Investors Services, has informed EMI that it has approved a rating of "A1", on a local scale, for a future Series of E Notes limited to an aggregate principal amount of NIS 530 million.

As previously announced, EMI's board of directors has authorized the filing of a draft prospectus to the Israel Securities Authority and the Tel Aviv Stock Exchange in connection with a contemplated offering of Series E Notes to the public in Israel. No final decision on an offering of the Series E Notes has been made and any offering is subject to the final approval of EMI's board of directors and to the publishing of a final prospectus that received the approval of the Israel Securities Authority.

The securities offered or to be offered have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements.

About Elbit Medical Imaging Ltd.

EMI is a subsidiary of Europe Israel (M.M.S.) Ltd. EMI's activities are divided into the following principal fields: (i) Initiation, construction, operation, management and sale of shopping and entertainment centers in Central and Eastern Europe and India; (ii) Hotels ownership, primarily in major European cities, as well as operation, management and sale of same through its subsidiary, Elscint Ltd.; (iii) Investments in the research and development, production and marketing of magnetic resonance imaging guided focused ultrasound treatment equipment, through its subsidiary, InSightec Ltd.; and (iv) Other activities consisting of the distribution and marketing of women's fashion and accessories through our wholly-owned Israeli subsidiary, Mango Israel Clothing and Footwear Ltd., and venture-capital investments.

Any forward looking statements with respect to EMI's business, financial condition and results of operations included in this release are subject to risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from those contemplated in such forward looking statements, including, but not limited to, ability to find suitable locations, receipt of approvals and permits for zoning and construction, delays in construction, dependency on partners in the hotels business, competition, risks relating to operations in Eastern Europe and Asia (including India) and risks relating to our image guided treatment, economic conditions, as well as certain other risk factors which are detailed from time to time in EMI's filings with the Securities and



Exchange Commission including, without limitation, Annual Report on Form 20-F for the fiscal year ended December 31, 2006, filed with the Securities and Exchange Commission on July 3, 2007.

For Further Information:

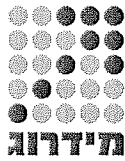
Company Contact

Shimon Yitzhaki, President
Elbit Medical Imaging Ltd.
(972-3) 608-6000
syitzhaki@elbitimaging.com

Investor Contact

Rachel Levine
The Global Consulting Group
1-646-284-9439
rlevine@hfgcg.com

Dudi Machluf, CFO
Elbit Medical Imaging Ltd.
(972-3) 608-6024
dudim@elbitimaging.com



פעולת דירוג אוגוסט 2007

אלביט הדמיה רפואית בע"מ

אופק: יציב	A1	אג"ח סדרה ה'
------------	----	--------------

מידרוג מדרגת בדירוג A1 אג"ח (סדרה ה') שיגויס על ידי אלביט הדמיה רפואית בע"מ בסך של עד כ-530 מ' ש. האג"ח (סדרה ה') יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ויפרעו בעשרה תשלומים שווים בין השנים 2012-2021. הדירוג ניתן גם לסדרות אג"ח א', ב', ג', ו-ד' שבמחזור. ייעוד תמורת גיוס האג"ח ייקבע על ידי דירקטוריון החברה מפעם לפעם, וישמש להרחבת פעילותה העסקית של החברה.

התפתחויות אחרונות¹

התקשרות למכירת מרכז מסחרי בבודפשט ע"י חברת הבת PC

בחודש אוגוסט 2007 הודיעה חברת הבת Plaza Centers (PC) בה מחזיקה החברה בשיעור של 68.4% על מכירת קניון ההיפודרום בהונגריה, בודפשט לקרן השקעות אנגלית המתמחה בנדל"ן. לצורך קביעת התמורה הסופית נקבעה בין הצדדים נוסחה לפיה התמורה תיגזר עפ"י סך ההכנסות חודש מיד לאחר אכלוס ופתיחת המרכז עפ"י שיעור הון שהוסכם מראש עם התאמות לתמורה שיבוצעו לאחר 3 חודשים ו-12 חודשים מיום הפתיחה. להערכת החברה מחיר המכירה המשוער יהיו כ-550 מ' דולר. נכון למועד ההתקשרות כ-85% משטח הקניון מושכרים מראש לשוכרים שונים אשר חלקם הגדול רשתות מזון וביגוד בינלאומיות. שטח המרכז המסחרי יהיו כ-66,000 מ"ר. כתוצאה מן המכירה, צפויה אלביט הדמיה לרשום רווח של כ-1,000 מ' ש"ח.

הקמת מיזם משותף להשקעה בפרויקט רחב היקף בחודו – עד כה השקיעה החברה סכום של כ-50 מ' דולר כמקדמה לרכישת קרקע

אלביט הדמיה הקימה מיזם משותף (50%) עם חברת נדל"ן יזמית מקומית מובילה בבנגלור. המיזם המשותף ירכוש קרקע בשטח של כ-290 אייקר בבנגלור (כ-1,200 דונם). היקף ההשקעה בקרקע (חלק החברה) עומד על כ-180 מ' דולר אשר מסכום זה שולמו כבר כ-50 מ' דולר כמקדמה (אשר תוחזר במידה והעסקה לא תתבצע). הפרויקט צפוי לכלול בניית דירות מגורים ווילות בשטח של כ-2 מיליון מ"ר, מלון בן כ-300-400 חדרים, אזור מסחר, מגרש גולף ושירותים נוספים כגון בריכות שחיה, מכוני כושר וכד'. החברה צופה כי בניית הפרויקט תחל תוך כ-12 חודשים ותתבצע בשלבים עד לסיום הפרויקט ב-3-5 שנים הקרובות.

התפתחויות נוספות

- מכירת בניין הבלט בהונגריה אשר הסב לחברה רווחי הון בסך של כ-60 מ' ש. כל התמורה נתקבלה במהלך רבעון 2 2007.
- השלמת מכירת קניון ארנה בהרצליה לחברת מנופים אשר תרמה לחברה תזרים נטו של כ-338 מ' ש. כל התמורה מהמכירה נתקבלה ב-1.7.2007.
- חברת אינסטיטק קיבלה אישור מה-CE באירופה לטיפול בכאב באמצעות מכשיר ה-ExAblate 2000 אשר פיתחה.
- חלוקת דיבידנד בחיקף של כ-160 מ' ש.

מחברות:
לורי ונציה
אנליסטית
lauriev@midroog.co.il

סיגל יששכר
ראש צוות
i.sigal@midroog.co.il

אנשי קשר:
אביטל בר דיין
סמנכ"ל, ראש תחום
תאגידים ומוסדות
פיננסיים
bardavan@midroog.co.il
.il

מידרוג בע"מ
מגדל המילניום
רח' הארבעה 17
תל-אביב, 64739
טל': 03-6844700
פקס: 03-6855002
info@midroog.co.il
www.midroog.co.il

תקציר זה מתייחס למבנה הנפקה בהתבסס על נתונים שנמסרו למידרוג עד 29.08.2007. אם יחולו שינויים במבנה ההנפקה, למידרוג הזכות לדון שנית בדירוג ולשנות את הדירוג שניתן. רק לאחר שיומאצא למידרוג עותק מכל המסמכים הסופיים הקשורים באגרות החוב, ייחשב הדירוג שניתן על ידי מידרוג כתקף, ומידרוג תפרסם את הדירוג הסופי ואת תמציתו של דוח הדירוג.

¹ מאז פרסום פעולת הדירוג האחרונה בחודש מרץ 2007

התפתחויות ב-Plaza Centers:

- מסירת שלושה קניונים לקלפייר בפולין. שלושת הקניונים נמסרו בתפוסה של 100%. סך המכירה הסתכמה בכ-130 מ' יורו (חלקה של PC). כל תמורה המכירה נתקבלה ע"י החברה.
- פלזה סנטרס רכשה ביחד עם חברת נדל"ן יזמית הודית קרקע בשטח של כ-43.6 אלף מ"ר הממוקמת באזור קראלה בהודו. החברה מתכוונת לבנות על הקרקע בהיקף של כ-195 אלף מ"ר הכוללים: מרכז מסחרי בשטח של כ-67 אלף מ"ר, מבני משרדים בהיקף של כ-90 אלף מ"ר, ומלון בהיקף של כ-37 אלף מ"ר. סך עלות רכישת הקרקע עומדת על כ-26.5 מ' דולר.

התפתחויות פיננסיות עיקריות

מימוש נכסים תורם לעליה ביחסי האיתנות ושיפור הנזילות

מבדיקת מאזן החברה עולה כי החברה שמרה על יתרת מזומן גבוהה – במאזן המאוחד יתרתה ליום 31.3.2007 הסתכמה בכ-2 מיליארד ₪ אשר מקורה מהפעילות העסקית, מימוש נכסים, הנפקת מניות PC ובחלקה האחר כנגד חוב שיתרתו כ-3.4 מיליארד ₪. הצגה פרופורמה של המאזן כוללת את הנתונים ליום 31.3.2007 מותאמים לאירועים עיקריים, ובכלל זה חלוקת דיבידנד בסך של 160 מיליון ₪, הנפקת אג"ח סדרה ד' בתמורה ל-620 מיליון ₪, תמורה, נטו (בניכוי מימון בנקאי לבנייה) צפוייה ממימוש קניון ההיפודרום ותמורה, נטו (בניכוי מימון בנקאי) ממכירת קניון ארנה בהרצליה של כ-340 מיליון ₪.

תמצית נתוני המאזן

אלפי ₪	פרופורמה לאחר גיוס (*)	פרופורמה לאחר יום המאזן (ועסקאות*)	31.3.2007	31.12.2006
סה"כ חוב פיננסי	4,209,469	3,679,469	3,378,469	3,528,217
יתרות מזומן ופיקדונות לזמן קצר	4,603,404	4,603,404	2,059,304	2,429,983
חוב נטו	-393,935	-923,935	1,319,165	1,098,234
CAP	7,851,249	7,321,249	5,447,098	5,758,351
הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן	43%	46%	34%	36%
הון עצמי וזכויות מיעוט לסך המאזן מותאם בהתחשב בשווי עודף נכסים	55%	57%	52%	54%
חוב ל-CAP	54%	50%	62%	61%
חוב נטו ל-CAP	-	-	24%	19%
חוב ל-CAP כלכלי	42%	38%	43%	43%

(*) נתוני פרופורמה הוכנו על ידי מידרוג

עפ"י נתונים אלו יחסי האיתנות שופרו לעומת יום 31.3.2007 ערב גיוס אג"ח נוסף בסך של 530 מיליון ₪, ולאחר גיוס האג"ח החברה במאוחד נהנית מעודף מזומן על חוב פיננסי. בנתוני הפרופורמה ולצורך הצגה פרופורמה הניחה מידרוג כי התמורה מגיוס האג"ח משמשת להשקעה בנכסים. עם זאת, נציין כי אין בכך כדי לחייב את החברה. להערכת מידרוג, יחס החוב ל-CAP הכלכלי כפי שמוערך על ידי מידרוג, ואשר נגזר מחלק החברה בשווי השוק של מניות PC ועודף שווי בגין חברת המלווה, הינו נמוך מהיחס החשבונאי.

רווח הון גבוה בשנת 2006 בשל הנפקת מניות PC

השונות בתוצאות הכספיות של החברה נובעת מפעילות ענפה במימוש אחזקות בעיתוי משתנה. החברה דיווחה על הפסד של 36 מיליון ₪ ברבעון הראשון של 2007 לעומת רווח של 562 מיליון ₪ בכל שנת 2006 אשר כלל רווח מהנפקת מניות חברת PC בסך של 697 מיליון ₪. פעילויות אחרות כוללות השקעות בחברות ההיי טק ובחברת ההלבשה מנגו. תוצאות חברות ההיי-טק, לחן מרכיב גבוה של הוצאות מו"פ (אשר על פי הכללים החשבונאיים בישראל אינן מהוונות), ביחד עם השקעות אחרות, תרמו הפסדים לאורך השנים האחרונות.

דו"ח רווח והפסד – הצגה מרוכזת

אלפי ₪	Q1-2007	FY 2006	FY 2005	FY 2004
רווח תפעולי ממכירה והפעלה של מרכזים מסחריים	23,365	2,471	266,978	172,422
רווח תפעולי מניהול ותפעול בתי מלון	9,147	46,563	10,764	11,213
רווח (הפסד) מפעילויות אחרות	-20,915	-27,756	-104,017	-61,546
הוצאות הנה"כ	-16,416	-67,161	-36,939	-43,627
רווח חד פעמי	0	697,358	0	0
סה"כ רווח תפעולי	-4,819	651,475	136,786	78,462
הוצאות מימון	23,621	129,127	122,321	53,569
רווח לפני מס	-28,440	522,348	14,465	24,893
רווח לאחר מס	-29,478	517,126	6,667	9,089
חלק המיעוט בתוצאות חברות בנות	-7,773	9,691	73,287	27,448
רווח נקי	-36,557	562,481	85,249	43,347

אודות המנפיקה

אלביט הדמיה עוסקת במספר תחומי פעילות שהעיקריים בהם כוללים ייזום, בניה, תפעול ומכירה של מרכזי מסחר ובידור במרכז ובמזרח אירופה ובהודו; אחזקה ותפעול של בתי מלון בעיקר במערב ובמרכז אירופה דרך חברת הבת אלסינט בע"מ; השקעה בחברות מחקר ופיתוח בתחום הרפואי. אלביט הדמיה הינה בעלת השליטה בחברת Plaza Centers אשר מניותיה נסחרות בבורסה הראשית בלונדון ושוי שוק האחזקות של החברה בה הינו כ-3 מיליארד ₪ (עפ"י שערי מניה החל מחודש אוגוסט 2006). בעלת המניות העיקרית של החברה המחזיקה בכ-47% הינה חברת אירופה ישראל, בשליטה בשרשרת של מר מרדכי זיסר.

אופק הדירוג

גורמים אשר עשויים לשפר את הדירוג

- שיפור משמעותי בפרמטרים פיננסיים עיקריים בהם השווי הכלכלי הגלום בפרויקטים, יחסי הכיסוי ויחסי האיתנות
- שיפור בפיזור הגיאוגרפי וגיוון תיק ההשקעות

גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג *

- הגדלת משקל הפעילות במדינות בעלות רמות סיכון גבוהות
- עלייה ביחסי המינוף כך שיחס החוב ל-CAP במאונד יעלה על 66%-68% (היחס יבתן מחדש כאשר החברה תעבור לדיווח כספי לפי תקני ה-IFRS)
- עלייה ביחסי המינוף על פי נתוני הסולו המורחב
- משיכות דיבידנד מעבר למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה באופן אשר יפגע באיתנות הפיננסית

* אין באמור להלן בכדי לחייב את החברה

סולם דירוג התחייבויות:

דרגת השקעה	Aaa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר ורכויות בסיכון אשראי מינימלי.
	Aa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מאיכות גבוהה, ורכויות בסיכון אשראי נמוך מאד.
	A	התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, ורכויות בסיכון אשראי נמוך.
	Baa	התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
דרגת השקעה ספקולטיבית	Ba	התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, ורכויות בסיכון אשראי משמעותי.
	B	התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, ורכויות בסיכון אשראי גבוה.
	Caa	התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות מעמד חלש ורכויות בסיכון אשראי גבוה מאוד.
	Ca	התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.
	C	התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.

מידרוג משתמשת במשתנים המספריים 1, 2 ו- 3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ- Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.

מספר דוח: CRE010807530M

מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739

טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למדרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). 2007

אין להעתיק, לצלם, להפיץ או לעשות כל שימוש מסחרי ללא הסכמת מידרוג, למעט לצרכים מקצועיים תוך ציון המקור ו/או לצורך החלטת השקעה.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונותו, שלמותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת. הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל או מכל סיבה אחרת, על כן מומלץ לעקוב אחר עדכונם או שינוי באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: www.midroog.co.il. הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכונים אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכה להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שירותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.