

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Consolidated
2019 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Comment

Independent Audit Company	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesi Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 11.267.894 Bin TL'lik (31 Aralık 2018 : 10.143.533 Bin TL) değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti bağımsız değerleme şirketi tarafından yapılmış olup detayları Not 8 'de sunulmaktadır.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Grup Yönetimi tarafından görevlendirilen değerleme şirketi uzmanlarının yetkinliklerinin ve sektör tecrübelerinin değerlendirilmesi, - Değerleme şirketi tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu, - İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının %82'sini oluşturmakta (31 Aralık 2018: %83) ve gerçeğe uygun değerlerin bulunması için yapılan hesaplamaların önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

· Yukarıda belirtilen değişkenlere dair tahminlerin fiili sonuçlarla karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,

· İNA hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı ve nihai büyüme oranlarının piyasa verileri ve bağımsız kaynaklardan alınan verilerle karşılaştırılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,

· İskonto oranı, nihai büyüme oranı ve diğer temel değişkenlerin değiştirilerek yapılan duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,

· Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğunun ve konsolide finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışlarının kontrol edilmesi,

Ek olarak konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerine dair sunulan bilgi ve açıklamaların doğruluğu değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı süreçte işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

· Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Grup Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Grup Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Erdem Selçuk'tur.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

H. Erdem Selçuk, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2020

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	1.000 TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2019	Previous Period 31.12.2018
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	739.111	204.337
Trade Receivables	7	116.289	174.151
Trade Receivables Due From Related Parties	7,23	22.054	30.700
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	7	94.235	143.451
Other Receivables	11	137	3.105
Other Receivables Due From Unrelated Parties	11	137	3.105
Inventories	9	1.105.159	1.261.004
Prepayments	6	22.111	14.275
Other current assets	10	12.282	13.852
SUB-TOTAL		1.995.089	1.670.724
Total current assets		1.995.089	1.670.724
NON-CURRENT ASSETS			
Trade Receivables	7	2.003	10.661
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	7	2.003	10.661
Other Receivables		9.290	9.293
Other Receivables Due From Unrelated Parties		9.290	9.293
Investments accounted for using equity method	12	394.174	348.425
Investment property	8	11.267.894	10.143.533
Property, plant and equipment		46.820	86.740
Intangible assets and goodwill		961	1.060
Other intangible assets		961	1.060
Prepayments	6	3.842	4.003
Total non-current assets		11.724.984	10.603.715
Total assets		13.720.073	12.274.439
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	5	165.883	258.038
Current Portion of Non-current Borrowings	5	1.788.539	1.685.608
Trade Payables	7	128.330	99.246
Trade Payables to Related Parties	7,23	54.141	30.078
Trade Payables to Unrelated Parties	7	74.189	69.168
Employee Benefit Obligations		1.560	1.818
Other Payables	11	22.371	28.772
Other Payables to Unrelated Parties	11	22.371	28.772
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	6	83.979	97.584
Current provisions		14.578	9.807
Other current provisions	13	14.578	9.807
Other Current Liabilities	10	5.868	175.973
SUB-TOTAL		2.211.108	2.356.846
Total current liabilities		2.211.108	2.356.846
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	5	3.029.817	2.250.389
Non-current provisions	13	1.009	1.182
Non-current provisions for employee benefits	13	1.009	1.182
Other non-current liabilities	10	0	52.304
Total non-current liabilities		3.030.826	2.303.875
Total liabilities		5.241.934	4.660.721
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		8.478.139	7.613.718
Issued capital	15	1.000.000	1.000.000
Treasury Shares (-)		-4.707	-3.338
Share Premium (Discount)		25.770	25.770
Restricted Reserves Appropriated From Profits		74.255	74.255
Legal Reserves		74.255	74.255
Prior Years' Profits or Losses		6.517.031	5.229.827
Current Period Net Profit Or Loss		865.790	1.287.204
Total equity		8.478.139	7.613.718

Total Liabilities and Equity		13.720.073	12.274.439
------------------------------	--	------------	------------

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	1.000 TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2019 - 31.12.2019	Previous Period 01.01.2018 - 31.12.2018
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	16	991.087	1.954.283
Cost of sales	16	-308.374	-1.069.194
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		682.713	885.089
GROSS PROFIT (LOSS)		682.713	885.089
General Administrative Expenses	17	-65.312	-51.496
Marketing Expenses	17	-12.189	-6.424
Other Income from Operating Activities	19	967.286	1.777.183
Other Expenses from Operating Activities	19	-4.739	-1.394
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		1.567.759	2.602.958
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method	12	76.266	54.364
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		1.644.025	2.657.322
Finance income	20	50.095	64.665
Finance costs	20	-828.330	-1.434.783
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		865.790	1.287.204
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		0	0
Current Period Tax (Expense) Income	22	0	0
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		865.790	1.287.204
PERIOD PROFIT/LOSS FROM DISCONTINUED OPERATIONS		0	0
PROFIT (LOSS)		865.790	1.287.204
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		865.790	1.287.204
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	21	0,87000000	1,29000000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		865.790	1.287.204
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		865.790	1.287.204

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	1.000 TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2019 - 31.12.2019	Previous Period 01.01.2018 - 31.12.2018
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		542.638	271.785
Profit (Loss)		865.790	1.287.204
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-304.467	-649.381
Adjustments for depreciation and amortisation expense		1.269	1.241
Adjustments for provisions	7	13.691	4.178
Adjustments for Interest (Income) Expenses	20	431.479	250.437
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		279.481	843.975
Adjustments for fair value losses (gains)		-954.121	-1.694.848
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	8	-954.121	-1.694.571
Adjustments for Fair Value (Gains) Losses on Derivative Financial Instruments		0	-277
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		-76.266	-54.364
Changes in Working Capital		-18.427	-365.360
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		57.427	17.799
Adjustments for decrease (increase) in inventories		140.611	324.350
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-7.675	39.179
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		29.084	-19.978
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-6.401	-6.506
Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities		-13.605	-855.406
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-217.868	135.202
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-217.868	135.202
Cash Flows from (used in) Operations		542.896	272.463
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-258	-678
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-87.108	-113.028
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-14.410	-60.040
Cash Outflows from Acquition of Investment Property	8	-110.739	-72.377
Cash Inflows from Sales of Assets Held for Sale		8.893	0
Dividends received	12	29.148	19.389
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		74.902	-550.836
Proceeds from borrowings		3.645.546	1.048.123
Repayments of borrowings		-3.312.447	-1.318.397
Cash Receipts from Future Contracts, Forward Contracts, Option Contracts and Swap Contracts		0	72
Dividends Paid		0	-50.000
Interest paid		-303.950	-301.243
Interest Received		45.753	70.609
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		530.432	-392.079
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		0	0
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	4	530.432	-392.079
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	4	203.140	595.219
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	4	733.572	203.140

[illegible]

	Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions														
	Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions														
	Acquisition or Disposal of a Subsidiary														
	Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity														
	Transactions with noncontrolling shareholders	12		-1,369								-1,369		-1,369	
	Increase through Other Contributions by Owners														
	Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
	Increase (decrease) through other changes, equity														
	Equity at end of period		1,000,000	-4,707	25,770				74,255	6,517,031	865,790	8,478,139		8,478,139	