

# Ciro Denetimi

KPMG olarak geniş sektör bilgimiz, ciro denetimi konusundaki tecrübemiz ve özelleşmiş yöntemlerimizle, yatırımcıların kira gelirlerinde herhangi bir kayıp yaşamamaları ve yatırım öngörülerini sağlıklı bir şekilde yapabilmeleri için yardımcı oluyoruz.



**Oytun Önder**  
Şirket Ortağı, Danışmanlık

T: +90 212 316 6000  
M: +90 530 280 5911  
E: oonder@kpmg.com

## Ciro Denetimi

Günümüzde Türkiye'de 450'nin üzerinde alışveriş merkezi (AVM), yaklaşık 13 milyon metrekare kiralanabilir alanla 81 ilin %80'inde faaliyet göstermektedir.

Dünyada olduğu gibi, Türkiye'de de perakende sektöründe dönüşüm devam etmekte, geleneksel perakendeden organize perakendeye geçiş sürmektedir. Bununla birlikte sektörün cirosu gün geçtikçe artmaya devam etmekte, 13 milyon metrekarenin üzerindeki kiralama alanı ile AVM' ler, ülkemizde önemli bir yatırım alanı olma özelliğini sürdürmektedir.

Bunun yanı sıra, ekonomik koşullarda yaşanan değişimler ile birlikte, AVM' lerde sabit kiralama yöntemi yerini ciro bazlı kiralamaya bırakmaktadır. Ciro bazlı kiralama yöntemi ise kiracı tarafından bildiri yapılan ciro tutarının sağlıklı olup olmadığı sorusunu beraberinde getirmektedir.



### Denetim kapsamındaki kiracıların belirlenmesi

Denetim kapsamına alınacak kiracılar belirlenirken; AVM yönetimiyle hukuki bir uyumsuzluk (dava vb. ) içerisinde olan kiracılar, düz ciro tutarı beyanında bulunan kiracılar ve tecrübelerimiz doğrultusunda riskli olduğunu değerlendirdiğimiz mağazalar önceliklendirilmektedir.



### Gizli müşteri ziyaretleri

Gizli müşteri ziyaretleri ile alışverişlerde fiş düzenlenip düzenlenmediği ve buna bağlı olarak ciro tutarının doğru kaydedilip kaydedilmediği kontrol edilmektedir.



### Satış, stok ve bildirim süreçlerinin anlaşılması

Kiracı mağazanın personeliyle gerçekleştirilecek görüşmeler ile satış, indirim ve iade süreçlerinde kayıtların nasıl tutulduğu araştırılmakta, bu kapsamda ciro bildiri yapılırken eksik bildirim yapıp yapılmadığı kontrol edilmektedir.



### Ciro bildirimleriyle, ön muhasebe ve muhasebe kayıtlarının karşılaştırılması

Satış bilgilerini içeren birden fazla rapor (ön muhasebe kayıtları, muhasebe kayıtları, franchise raporları, ciro takip dokümanı vb.) bulunması halinde, tüm raporlar dikkate alınarak aylık ciro tutarları tekrar hesaplanmakta ve bildiri yapılan ciro tutarları ile karşılaştırılmaktadır.



### Beyan edilen ciro bilgisinin doğruluğuna yönelik istatistiksel analizler gerçekleştirilmesi

Geçmişte gerçekleştirilen ciro bilgisinin doğruluğunun teyit edilmesi amacıyla bir gün boyunca gerçekleştirilen satış işlemleri gözlemlenmekte ve edinilen bu bilgiden yola çıkılarak geçmişe dönük analizler yapılmaktadır.

AVM' nin günlük ziyaretçi sayısı ile kiracıların günlük ciro tutarları arasındaki korelasyon incelenerek analiz edilmektedir.

# Turnover Audit

As KPMG, with our extensive industry knowledge, experience in Turnover audit, and specialized methods, we assist investors in avoiding any losses in rental income and enable them to make investment forecasts in a healthy manner.



**Oytun Önder**  
Partner, Consulting

T: +90 212 316 6000  
M: +90 530 280 5911  
E: oonder@kpmg.com

## Turnover Audit

Today in Turkey, there are more than 450 shopping centers operating in approximately 13 million square meters of leasable space, covering 80% of the country's 81 provinces.

As in the world, transformation in the retail sector continues in Turkey, with a shift from traditional retail to organized retail. However, the sector's Turnover continues to increase day by day, and shopping centers (malls) with a leasing area of over 13 million square meters maintain their status as a significant investment area in our country.

In addition, with the changes in economic conditions, the fixed leasing method in shopping centers (malls) is giving way to turnover-based leasing. The turnover-based leasing method raises the question of whether the reported turnover amount by the tenant is accurate or not.



### Determination of tenants within the scope of the audit

When determining tenants to be included in the audit scope; priority is given to tenants in legal disputes (lawsuits, etc.) with the shopping center management, tenants who declare a flat turnover amount, and stores that we assess as risky based on our experience.



### Secret shopper visits

Through secret shopper visits, it is checked whether receipts are issued for purchases and, accordingly, whether the turnover amount is accurately recorded.



### Understanding the sales, inventory, and notification processes

Through interviews with the personnel of the tenant store, an investigation is conducted into how records are maintained in the sales, discount, and return processes. Within this scope, it is checked whether there are any omissions in the turnover declaration when reporting.



### Comparison of turnover declarations with preliminary accounting and accounting records

In the presence of multiple reports containing sales information (preliminary accounting records, accounting records, franchise reports, turnover tracking documents, etc.), monthly turnover amounts are recalculated by considering all reports. The recalculated turnover amounts are then compared with the reported turnover amounts.



### Conducting statistical analyses to verify the accuracy of the declared turnover information

To confirm the accuracy of the turnover information declared in the past, sales transactions carried out throughout a day are observed. Based on this information, retrospective analyses are conducted.

Correlation between the daily number of visitors to the shopping center and the daily turnover amounts of tenants is examined and analyzed.