

Code of conduct

Asuntosalkku toimilupa Oy

Versio 1.0

Toimitusjohtajan hyväksymä 30.11.2021

30.11.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto.....	3
2. Arvot	3
3. Toimintaperiaatteet	4
3.1. Noudatamme lakeja ja sääntelyä.....	4
3.2. Hallitsemme eturistiriitatilanteet.....	4
3.3. Kohtelemme sijoittajiamme tasavertaisesti ja rehellisesti	4
3.4. Olemme kannustava ja tasa-arvoinen työyhteisö	5
3.5. Käsittelemme asiakastietoja luottamuksellisesti.....	5
3.6. Pidämme yrityssalaisuudet ja käsittelemme niitä oikein	5
3.7. Emme hyväksy harmaata taloutta	6
3.8. Olemme vastuullinen vuokranantaja	6
3.9. Kilpailemme reilusti ja markkinoiden häiriötöntä toimintaa kunnioittavasti	6
3.10. Kuuntelemme palautetta ja kehitymme	6
4. Huolenaiheista tai väärinkäytöksistä ilmoittaminen.....	6

1. Johdanto

Uskomme, että eettisesti kestävät toimintatavat ovat yksi pitkäjänteisen liiketoiminnan kulmakivistä. Tämän on myös tarkoitus näkyä Rahastokokonaisuutemme tavassa toimia.

Tämä ohje koskee Asuntosalkku toimilupa Oy:tä (jäljempänä ”Yhtiö”), sen hoitamia vaihtoehtorahastoja (jäljempänä ”Rahasto” tai ”Rahastot”) ja näiden tytäryhtiöitä (kaikki yhdessä ”Rahastokokonaisuus”) sekä kaikki näissä työskenteleviä ja johdossa olevia henkilöitä.

Yhtiön hallitus vahvistaa Rahastokokonaisuutta koskevia sisäisiä periaatteita, jotka ohjaavat monia toimintamme osa-alueita. Sisäisten periaatteiden tarkoitus on ohjata Rahastokokonaisuuden toimintaa kestävästi ja sääntelynmukaisesti sekä varmistaa luotettavasti järjestetty hallinto. Tämä code of conduct ja kyseiset sisäiset periaatteet yhdessä muodostavat tapamme toimia.

Jokainen työntekijä ja johtaja vastaa siitä, että hän noudattaa omassa toiminnassaan Rahastokokonaisuuden code of conduct -ohjeita. Jos on epäselvää, mitä ohjeiden mukainen toiminta tarkoittaa tietyssä tilanteessa, tästä kannustetaan kysymään esimieheltä tai muulta tilanteeseen sopivalta taholta.

Rahastokokonaisuudessamme ei hyväksytä väärinkäytöksiä. Jos havaitset meidän toiminnassamme jotakin, jonka epäilet olevan vastoin lakia, säännöksiä tai Rahastokokonaisuuden tapaa toimia, kannustamme sinua ilmoittamaan tästä asiasta. Ilmoittamisesta lisää tämän ohjeen lopussa.

Tavoittemme on, että toimintamme on kestävä ja eettisesti oikeaa. Tässä ohjeessa kuvataan arvoja, periaatteita ja menettelyjä, joiden mukaisesti toimimalla pyrimme saavuttamaan nämä tavoitteet.

2. Arvot

Rahastokokonaisuuden keskeisimpiä arvoja ovat olla

- pitkäjänteisesti tuottava ja tavoitteellinen,
- osaava ja kehittyvä,
- vastuullinen,
- rehellinen ja luotettava.

Yrityksen keskeinen tavoite on tuottaa voittoa omistajilleen. Tämän tavoitteen tulee mielestämme olla ensisijainen erityisesti sijoitustuotteissa. Uskomme, että kyky tuottaa voittoa on keskeinen kriteeri, jolla sijoittaja valitsee sijoitustuotetta, ja voiton tavoittelemisen on syytä näkyä yrityksen arvoissa. Vaikka yrityksellä voi olla myös ”pehmeämpiä” arvoja ja tavoitteita, niiden edistäminen pitkäaikaisesti ei ole mahdollista, jos yritys ei tuota voittoa.

Rahastokokonaisuudesta pyritään rakentamaan pitkällä aikavälillä vakaasti tuottava. Pitkäjänteisyys vaikuttaa toimintaamme laajasti ja kattavasti: mm. sijoituspäätösten tekemisessä, Rahastojen säännöissä, toimintaperiaatteissa, yhteistyökumppaneiden valinnassa, sijoittajien ja vuokralaisasiakkaiden kohtelussa, ja monessa muussa. Tuotamme lisäarvoa vuokralaisasiakkaillemme mahdollistamalla asumisen pitkäjänteisesti kilpailukyisissä asunnoissa kilpailukyisin asumismenoin.

Pitkäaikaisen menestyksen saavuttamisessa on erityisen tärkeää pystyä kestämaan vaikeita markkinatilanteita ja takaiskuja, emmekä uhraa resilienssiämme lyhytaikaisten taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Sanonnan mukaan ”asuntosijoittajan kvartaali on 25 vuotta”, missä ajassa ehtii olla sekä myötä- että vastoinkäymisiä.

Haluamme olla sekä osaava että kehittyvä ja oppiva organisaatio. Pyrimme mahdollistamaan henkilöstölle heidän monipuolisten taitojensa hyödyntämisen Rahastokokonaisuuden hoitamisessa

laajasti yli perinteisten tehtävänkuvien. Huomioimme kuitenkin samalla sääntelyn edellyttämät tiettyjen toimintojen eriyttämiset ja itsenäisyyden.

Vaikka osaamme paljon, muistamme, että aina voi oppia lisää. Kannustamme henkilöstöä kehittämään osaamistaan monipuolisista tehtävistä ja ymmärtämään Rahastokokonaisuuden hoitamista kokonaisuutena. Pyrimme hyödyntämään kehittyvän teknologian tarjoamia mahdollisuuksia entistäkin parempaan Rahastokokonaisuuden hoitamiseen ja sijoittajien palvelemiseen. Kannustamme henkilöstöä uran alusta alkaen ja sen joka vaiheessa katsomaan toimintaamme kriittisesti ja olemaan aloitteellisia toiminnan kehittämisessä. Pohdimme usein, mitä toiminnassamme kannattaisi lisätä, mitä vähentää, mitä uutta aloittaa ja mistä vanhasta luopua.

Vastuullisuus näkyy toimintaperiaatteissamme. Se tarkoittaa meillä mm. sääntelyn noudattamista, luotettavana vuokranantajana toimimista, sijoittajien omaisuuden hoitamista erityistä huolellisuutta noudattaen, ja luotettavuutta työnantajana.

Olemme rehellisiä sekä sidosryhmiämme että toisiamme kohtaan, ja pyrimme olemaan sitä myös itseämme kohtaan. Pyrimme varmistamaan erityisen huolellisesti, että kaikki sijoittajille antamamme informaatio antaa oikeanlaisen kuvan Rahastoista. Jos teemme virheen, myönnämme sen rehellisesti ja opimme siitä. Kaikenlainen vilpillinen tai valheellinen toiminta on kiellettyä Rahastokokonaisuudessamme. Pyrimme olemaan luotettava sijoituskohde, vuokranantaja ja työnantaja.

3. Toimintaperiaatteet

3.1. Noudatamme lakeja ja sääntelyä

Rahastokokonaisuudessa noudatamme lakeja ja sääntelyä toiminnassamme. Pyrimme pysymään jatkuvasti ajan tasalla sääntelyn muutoksista. Sääntelyn tulkinnan ollessa epäselvää pyrimme kohtuudella selvittämään, mikä on oikea tulkinta. Sääntelynmukaisuutta valvova sisäinen toimintomme on itsenäinen ja asiantunteva.

Lakien noudattamiseen liittyen kannamme myös vastuumme rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumisessa.

Edellytämme yhteistyökumppaneiltamme, että he noudattavat myös lakeja ja sääntelyä toiminnassaan, emmekä pidä yhteistyökumppaneita, joiden tiedämme toimivan sääntelyn vastaisesti. Emme pyydä tai ohjeista yhteistyökumppaneitamme tekemään sellaista, mikä on omien toimintatapojemme vastaista.

3.2. Hallitsemme eturistiriitatilanteet

Rahastokokonaisuudellamme on kattava eturistiriitatilanteiden hallinnan ohjeistus, ja pyrimme tunnistamaan ja hallitsemaan eturistiriitoja kaikessa toiminnassamme. Eturistiriidan aiheuttavat tilanteet joko vältetään tai sijoittajia informoidaan niistä selvästi ennen sijoituspäätöksen tekemistä, jotta sijoittajalla olisi kaikki oleellinen tieto sijoituspäätöksen tekemiseksi. Otamme huomioon esteellisyydet ja käytämme päätöksenteossa jääviysmenettelyjä.

Rahastokokonaisuuden työntekijöille tai johdolle on kiellettyä ottaa vastaan sivutoimea tai muuta tehtävää, joka voisi aiheuttaa eturistiriidan Rahastokokonaisuuden edun kanssa.

3.3. Kohtelemme sijoittajiamme tasavertaisesti ja rehellisesti

Sijoittajien tasapuolinen kohtelu on meillä keskeistä. Kenellekään sijoittajalle ei anneta erityisetuja toisiin sijoittajiin verrattuna riippumatta mm. sijoitusten suuruudesta, henkilökohtaisista suhteista, tai muista tekijöistä.

Olemme sijoittajia kohtaan rehellisiä ja pyrimme varmistamaan, että sijoittaminen Rahastoihimme on kunkin sijoittajan edun mukaista. Annamme Rahastoistamme rehellisen kuvan, jossa pyrimme tiedon oikeellisuuteen, olennaisuuteen ja riittävyteen. Pyrimme lisäksi varmistamaan, että sijoittaja ymmärtää sijoituksensa luonteen ja ominaisuudet.

Rakennamme kannustinjärjestelmämme terveesti. Emme käytä sijoitustuotteiden markkinoinnissa tai muutenkaan kannustinjärjestelmiä, joissa sijoittajan etu olisi ristiriidassa kannustimen kanssa.

Sijoitus Rahastoihimme on merkittävä luottamuksen osoitus sijoittajalta, ja pyrimme kaikessa toiminnassamme olemaan tämän luottamuksen arvoisia.

3.4. Olemme kannustava ja tasa-arvoinen työyhteisö

Kohtelemme työntekijöitä tasa-arvoisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti riippumatta iästä, sukupuolesta, kansallisuudesta, fyysisistä ominaisuuksista, vakaumuksesta, poliittisesta mielipiteestä tai muusta vastaavasta tekijästä. Emme syrji ketään rekrytoinnissa, ylennyksissä, palkitsemisessa tai muissakaan olosuhteissa.

Pyrimme luomaan työyhteisön, jossa on hyvä olla töissä. Työntekijät perehdytetään huolellisesti, heitä kannustetaan, kehittymistä ja uralla etenemistä tuetaan, onnistumiset huomioidaan ja virheitä ymmärretään. Olemme toistemme tukena. Apua saa aina pyytää, ja sitä annetaan pyytävälle. Esimies kuuntelee työntekijöitä heidän huolenaiheistaan, ja ymmärrämme työn ulkopuolisten asioiden joskus vaikuttavan työn tekemiseen.

Pyrimme keskustelemaan työkuultuuriin, jossa eriäviä mielipiteitä saa esittää ja erilaiset näkemykset katsotaan voimavaraksi.

Työolosuhteet työpaikalla järjestetään terveellisiksi ja fyysisesti turvallisiksi. Työntekijöiden henkisestä ja fyysisestä työkyvystä ja jaksamisesta pidetään huolta. Tavoittelemme sitä, että kunkin on kiva tulla töihin.

3.5. Käsittelemme asiakastietoja luottamuksellisesti

Lakisääteisten velvoitteidemme täyttämiseksi meidän tulee tietää sijoittajistamme paljon asioita, ja monet niistä ovat hyvin yksityisiä. Suojaamme meille annetut tiedot tietosuojasääntelyn mukaisilla teknisillä ja hallinnollisilla keinoilla. Otamme sijoittajiemme yksityisyyden huomioon käytöksessämme myös muuten, ja olemme huolellisia asiakkaiden tietojen kanssa.

Otamme asiakastietojen luottamuksellisuuden huomioon myös Rahastojen vuokralaisasiakkaiden suhteen. Tiedostamme, että joskus muuton syy voi olla asua ”salaisessa” paikassa; esimerkiksi paeta perhe- tai lähisuhdeväkivaltaa, vainoamista, tai muuta vastaavaa olosuhdetta. Olemme luotettava vuokranantaja myös tällaisille asiakkaille.

Emme käytä asiakastietoja kauppatavarana.

3.6. Pidämme yrityssalaisuudet ja käsittelemme niitä oikein

Asiakastietojen luottamuksellisuuden lisäksi emme paljasta muitakaan yrityssalaisuuksia. Emme hyväksikäytä luottamuksellista tietoa henkilökohtaisen edun tavoittelussa emmekä annan luottamuksellisen tiedon perusteella vinkkejä tai neuvoja kolmansille.

Käsittelemme tietoa sisältäviä välineitä huolellisesti emmekä anna niitä ulkopuolisten käyttöön.

3.7. Emme hyväksy harmaata taloutta

Rakennusala, kiinteistöhuolto ja asunto- ja kiinteistökauppa ovat harmaan talouden riskialoja. Olemme liiketoimintamme luonteen vuoksi paljon tekemisissä näiden alojen kanssa, ja otamme harmaan talouden ehkäisemisen vakavasti.

Tarkastamme liikekumppaneistamme, että he ovat asianmukaisesti rekistereihin merkittyjä yrityksiä, jotka täyttävät lailliset velvoitteensa. Emme osta mitään palvelua ”pimeästi”, emmekä pidä huonomaineisia kumppaneita.

Emme hyväksy maksuja käteisellä rahalla emmekä osallistu liiketoimiin, joilta puuttuu ilmeinen taloudellinen tarkoitus. Raportoimme epäilyttävästä toiminnasta asiaankuuluvalla viranomaiselle.

3.8. Olemme vastuullinen vuokranantaja

Rahastomme toimivat vuokranantajina ammattimaisesti ja vuokralaisia kunnioittaen. Pyrimme noudattamaan hyvää vuokratapaa vuokrasuhteissamme ja noudatamme lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta. Laadimme vuokrasopimuksemme kohtuullisin sopimusehdoin emmekä käytä hyväksi vastapuolen mahdollista hätää, asiantuntemuksen puutetta tai ymmärtämättömyyttä. Olemme vuokranantajana aidosti asiakkaita syrjimätön. Otamme huomioon vuokralaisen edut ja oikeudet myös silloin, kun vuokralainen on itse toimintakyvytön tai vastaavalla tavalla muuten estynyt niistä itse huolehtimaan.

Kunnioitamme vuokralaistemme kotirauhaa. Tarkastamme asuntoja painavasta syystä tai kohtuullisin väliajoin ja ilmoitamme tarkastuksesta etukäteen.

Pyrimme ratkaisemaan erimielisyydet sovinnollisesti ja ilman merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia vuokralaiselle. Velkomisessa ja saatavien perinnässä menettelemme hyvän tavan mukaisesti.

3.9. Kilpailemme reilusti ja markkinoiden häiriötöntä toimintaa kunnioittavasti

Toimimme tavalla, joka ei heikennä markkinoiden häiriötöntä toimintaa. Noudatamme toiminnassamme voimassa olevaa kilpailulainsäädäntöä. Emme osallistu toimintaan, jonka tavoitteena on reilun kilpailun tai markkinoiden vääristäminen, estäminen, markkinoiden manipuloiminen tai muu vastaava tavoite.

3.10. Kuuntelemme palautetta ja kehitymme

Otamme toimintamme kehittämisessä huomioon saamamme positiivisen ja negatiivisen palautteen. Palaute on meille arvokasta ja kiitämme sen antajia.

Pyrimme oppimaan sekä omista virheistämme että muiden virheistä.

4. Huolenaiheista tai väärinkäytöksistä ilmoittaminen

Pyydämme sekä työntekijöitä että ulkoisia tahoja ilmoittamaan, jos he havaitsevat tai heillä on perusteltu syy epäillä tämän toimintaohjeen vastaista käytöstä tai muuta epäeettistä käytöstä tai väärinkäytöksiä. Väärinkäytös voi olla sääntelyn, määräysten tai sisäisten ohjeiden vastaista toimintaa tai muuten vilpillistä, epärehellistä tai Rahastokokonaisuuden arvojen vastaista toimintaa. Kaikki tällainen toiminta on kiellettyä Rahastokokonaisuudessa.

Työntekijöitä varten on olemassa väärinkäytösten torjumisen ohjeistus, josta voi tarkastaa menettelyn tällaisessa tilanteessa. Pyydämme yhteistyökumppania, asiakasta tai muuta ulkoista tahoja vastaavassa tilanteessa ilmoittamaan asiasta joko yhteyshenkilölleen

Rahastokokonaisuudessa tai vaihtoehtoisesti whistleblowing-järjestelmämme kautta osoitteessa <https://app.incy.io/asuntosalkkuwb/links/whistleblowing>.

Jos epäilet, että joku kolmas taho toimii meitä kohtaan vilpillisesti, ja haluaisit ilmoittaa tästä, voit ilmoittaa asiasta joko yhteyshenkilöllesi tai käyttää myös tällaisissa tilanteissa yllä mainittua whistleblowing-järjestelmää.

Ilmoittaminen on mahdollista sekä nimettömästi että omalla nimellä. Pyydämme antamaan ilmoituksen omalla nimellä, jos ei ole syytä antaa sitä nimettömästi. Hyvä syy ilmoittaa nimettömästi on esimerkiksi, jos pelkää ilmoituksesta koituvan itsellesi negatiivisia seuraamuksia. Whistleblowing-järjestelmässä nimetön ilmoitus ei rekisteröi mitään henkilötietoja tai tunnistetietoja ilmoittajasta. Järjestelmään annetut ilmoitukset käsittelee Rahastokokonaisuuden riippumaton valvontatoiminto.

Sinulla ei tarvitse olla vahvoja todisteita ilmoituksen tueksi, vaan perusteltu syy epäillä väärinkäytöstä on ilmoittamiselle riittävä peruste. Ilmoituksessa erehtyminen ei ole moitittavaa tai rangaistavaa, eikä sinun tarvitse olla väärinkäytöksestä varma, kunhan ilmoitus on tehty vilpittömästi. Valheellinen tai vilpillinen ilmoittaminen ei kuitenkaan ole sallittua.

Vuokralaisasiakkaiden reklamaatioita varten tulee käyttää normaalia asiakaspalvelun sähköpostia tai puhelinnumeroa. Sijoittaja-asiakkaat voivat olla sijoituksiaan koskevissa asioissa yhteydessä yhteyshenkilöönsä tai Rahastojen toimistoon.