



# Asuntosalkku

## Code of conduct



# Sisällysluettelo

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

# 1. Johdanto

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

Tämä ohje koskee Asuntosalkku Oyj:tä (jäljempänä ”Yhtiö”) ja sen tytäryhtiöitä (kaikki yhdessä ”Konserni”) sekä kaikki näissä työskenteleviä ja johdossa olevia henkilöitä.

Yhtiön hallitus vahvistaa Konsernia koskevia sisäisiä periaatteita, jotka ohjaavat monia toimintamme osa-alueita. Sisäisten periaatteiden tarkoitus on ohjata Konsernin 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 Konsernin code of conduct -ohjeita. Jos on epäselvää, mitä ohjeiden mukainen toiminta tarkoittaa tietyssä tilanteessa, tästä kannustetaan kysymään esimieheltä tai muulta tilanteeseen sopivalta taholta.

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

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

## 2. Arvot

Konsernin 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 sijoitusyhtiössä. Uskomme, että kyky tuottaa voittoa on keskeinen kriteeri, jolla sijoittaja valitsee sijoituskohdetta, 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.

Konsernista pyritään rakentamaan pitkällä aikavälillä vakaasti tuottava. Pitkäjänteisyys vaikuttaa toimintaamme laajasti ja kattavasti: mm. sijoituspäätösten tekemisessä, toimintaperiaatteissa, yhteistyökumppaneiden valinnassa, 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 Konsernin toiminnassa laajasti yli perinteisten tehtäväkuvien.

Vaikka osaamme paljon, muistamme, että aina voi oppia lisää. Kannustamme henkilöstöä kehittämään osaamistaan monipuolisista tehtävistä ja ymmärtämään Konsernin toimintaa kokonaisuutena. Pyrimme hyödyntämään kehittyvän teknologian tarjoamia mahdollisuuksia entistäkin parempaan suoritukseen yltääksemme. Kannustamme henkilöstöä uran alusta alkaen ja sen joka vaiheessa katsomaan toimintaamme kriittisesti ja olemaan aloitteellisia toiminnan kehittämisenä. 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, sijoitusomaisuuden hoitamista erityistä huolellisuutta noudattaen, ja luotettavuutta työnantajana.

Olemme rehellisiä sekä sidosryhmiämme että toisiimme kohtaan, ja pyrimme olemaan sitä myös itseämme kohtaan. Pyrimme varmistamaan erityisen huolellisesti, että kaikki markkinoille antamamme informaatio antaa oikeanlaisen

kuvan Konsernista. Jos teemme virheen, myönnämme sen rehellisesti ja opimme siitä. Kaikenlainen vilpillinen tai valheellinen toiminta on kiellettyä Konsernissamme. Pyrimme olemaan luotettava sijoituskohde, vuokranantaja ja työnantaja.

## 3. Toimintaperiaatteet

### 3.1 Noudatamme lakeja ja sääntelyä

Konsernissa noudatamme lakeja ja sääntelyä toiminnassamme. Pyrimme pysymään jatkuvasti ajan tasalla sääntelyn muutoksista. Sääntelyn tulkinnan ollessa epäselvää pyrimme kohtuudella selvittämään, mikä on oikea tulkinta. Meillä on itsenäinen ja asiantunteva kumppani avustamassa ja varmistamassa, että toimimme Nasdaq First North -markkinapaikalla sääntelyn mukaisesti.

Edellytämme yhteistyökumppaneitamme, 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

Konsernillamme on kattava eturistiriitatilanteiden hallinnan ohjeistus, ja pyrimme tunnistamaan ja hallitsemaan eturistiriitoja kaikessa toiminnassamme. Otamme huomioon esteellisyydet ja käytämme päätöksenteossa jääviysmenettelyjä.

Konsernin työntekijöille tai johdolle on kiellettyä ottaa vastaan sivutoimea tai muuta tehtävää, joka voisi aiheuttaa eturistiriidan Konsernin edun kanssa, ja jota Yhtiön hallitus ei ole hyväksynyt.

### 3.3 Kohtelemme osakkeenomistajia tasavertaisesti ja rehellisesti

Osakkeenomistajien tasapuolinen kohtelu on meillä keskeistä. Kenellekään osakkeenomistajalle ei anneta erityisetuja toisiin osakkeenomistajiin verrattuna riippumatta mm. sijoituksien suuruudesta, henkilökohtaisista suhteista, tai muista tekijöistä.

Rakennamme kannustinjärjestelmämme terveesti. Emme käytä kannustinjärjestelmiä, joissa Konsernin etu olisi ristiriidassa työntekijän tai johtajan kannustimen kanssa.

Sijoitus meihin on mielestämme 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, kehittämistä 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 terveelliseksi 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

Suojaamme meille annetut henkilötiedot tietosuojasääntelyn mukaisilla teknisillä ja hallinnollisilla keinoilla. Otamme vuokralaistemme yksityisyyden huomioon käytöksessämme myös muuten, ja olemme huolellisia asiakkaiden tietojen kanssa.

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 tai sisäpiiritietoa henkilökohtaisen edun tavoittelussa emmekä anna luottamuksellisen tai sisäpiiritiedon 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 joitakin hyvin perusteltuja poikkeuksia lukuun ottamatta, emmekä osallistu liiketoimiin, joilta puuttuu ilmeinen taloudellinen tarkoitus. Raportoimme epäilyttävästä toiminnasta asiaankuuluvalla viranomaiselle.

### 3.8 Olemme vastuullinen vuokranantaja

Toimimme vuokranantajana ammattimaisesti ja vuokralaisia kunnioittaen. Pyrimme noudattamaan hyvää vuokratapaa vuokrasuhteissamme ja noudatamme kansallista vuokrasuhteita koskevaa lakia (Suomessa 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 syytä 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 Konsernin arvojen vastaista toimintaa. Kaikki tällainen toiminta on kiellettyä meillä.

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 Konsernissa tai vaihtoehtoisesti whistleblowing-järjestelmämme kautta osoitteessa [app.falcony.io/asuntosalkkuwb/links/whistleblowing](http://app.falcony.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 Konsernin riskienhallintatoiminto.

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.