

## **Pitchausteksti 1.12.2025**

Happy Blocks Oy:n liikeidean ydin perustuu vastuullisuuteen, erityisesti ei-euromääräisen vastuullisuusdatan keräämiseen, jatkojalostamiseen sekä jakeluun tätä tietoa tarvitseville. Kyseessä on vastuullisuusrahoituksen auditointi- ja seurantajärjestelmä ja -palvelu, joka mahdollistaa isojen ekosysteemitasoisten rahoitustarpeiden pilkkomisen pienempiin osiin siten että kaikki rahoittajat saavat oman rahoitusosuutensa EU-taksonomian mukaisesti auditoiduksi. Samalla Happy Blocks Oy toimii vastuullisen rahoituksen markkinapaikkana – yli ajan. Toimintamalli pilotoidaan Suomessa ja tavoitteena on skaalata se globaaliksi heti tämän jälkeen.

### **Kuvaus pilottivaiheesta – case lähiötasoinen korjausrakentaminen**

Pilotoinnin kohteena ovat lähiöt ja niihin liittyvä merkittävä korjausvelka, jonka suuruus pelkästään Suomessa on yli 100 Mrd euroa. Välttämättömien ja kokonaisvaltaisten korjaustoimenpiteiden toteuttamisen esteenä on vakuusvaje, joka estää tarvittavan rahoituksen saamisen. Lisäksi rakentamisen toimiala on syvässä taantumassa. Osaamista ja kapasiteettia olisi, mutta välttämättömiäkään hankkeita ei saada em. syystä toteutumaan. Taloyhtiöiden konkurssiuhka on todellinen ja kasvaa päivä päivältä. Vaikeasta pattitilanteesta kärsivät niin asukkaat, kiinteistöjen omistajat, rahoittajat kuin korjausrakentamisen laaja ekosysteemikin.

Happy Blocksin palvelun avulla lähiöiden kiinteistöistä, niiden käyttäjistä ja korjaajista kerätään uuden tyyppistä ja hyvin monipuolista ja auditoitua vastuullisuusdataa, jonka avulla merkittävät investoinnit mahdollistuvat. Investointien avulla lähiöiden hiilijalanjälki saadaan pienenevästi merkittävästi, joka mahdollistaa kiinteistökannan merkittävän arvonnousun, joka puolestaan mahdollistaa rahoituksen, jonka avulla mittavat korjaushankkeet saadaan toteutettua. Avain lukkoon on siis luotettava ja läpinäkyvä vastuullisuusdata.

Happy Blocks konsepti ohjaa kaikkia käyttäjiään (mm. asukkaita, palveluntarjoajia ja rakentamiseen osallistuvia toimijoita) yhteisöllisempään, fiksumpaan ja vastuullisempaan elämään. Juuri Suomi on kaikista maailman maista paras paikka pilotoida tämän kaltaista palvelua, sillä juuri täällä on saatavilla eniten avointa, monipuolista ja luotettavaa asumiseen liittyvää dataa.

Happy Blocs -konseptissa auditoidaan kaikkia korjausrakentamisen ekosysteemiin osallistuvia toimijoita EU Taksonomian kriteeristön mukaisesti. Auditointi tapahtuu sekä yritys- että hanketasoisesti, joka on rahoituspäätöksenteon kannalta kriittisen tärkeää.

Lähiön toimintaa mitaroidaan monipuolisesti kaikella julkisesti saatavilla olevalla datalla (mm. energia, vesi, ilma, jäte, liikkuminen ym. data). Lisäksi kiinteistöistä kerätään merkittävä määrä muutakin reaaliaikaista dataa, joka mahdollistuu mm. korjausrakentamisen aikana asennettujen sensorien ja tekoälyyn perustuvien taloteknisten laitteistojen avulla.

Lisäksi asukkaita ja kiinteistöjen muita käyttäjiä kannustetaan fiksumpaan, vastuullisempaan ja yhteisöllisempään asumiseen tekoälyllä tuotettujen asuntokohtaisten palveluiden ja opastusten avulla. Myös kiinteistön käyttäjien toimintaa seurataan (asuntokohtaisesti) ja vastuullinen toiminta tehdään lähiössä laajasti näkyväksi. Happy Blocks mahdollistaa myös erityisen palkitsemisjärjestelmän (Happy Coins -virtuaalivaluutta) vastuullisesta toiminnasta.

Pankkien oman kilpailuedun näkökulmasta tämän tyyppinen auditoitu ja verifioitu vastuullisuusdata tulee olemaan korvaamattoman tärkeää. Mitä enemmän pankilla on taseessaan tämän tyyppistä vastuullisuusauditointia antolainauksista, sitä kilpailukykyisempi pankki on. Kuitenkin EU:ssa on

vastuullisuussäädöksiä juuri de-reguloitu, joka vähentää tarjolla olevien vastuullisuuskriteeristön täyttävien rahoitushankkeiden määrää merkittävästi. Vastuullisuusauditoidusta rahoituksesta tuleekin siis lähitulevaisuudessa niukka resurssi, josta pankit joutuvat kilpailemaan ankarasti.

Pankin antamaa vastuullista rahoitusta ei voida merkitä toisen pankin taseessa uudelleen vastuulliseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että rahoitusten uudelleen järjestelyt vähentävät merkittävästi vastuullisen rahoituksen määrää pankkien taseessa. Näin ollen, kun ensimmäisen vaiheen taloyhtiölainat vähitellen konvertoituvat asuntokohtaisiksi lainoiksi esim. omistajavaihdosten yhteydessä, rahoituksen vastuullisuusauditoidu status lakkaa – paitsi mikäli ko. asunto kuuluu Happy Blocks -lähiöön. Ainoastaan tällöin uusikin rahoitus, esim. toisen pankin kuluttajalle myöntämä asuntolaina, saa vastuullisuusauditoidun statuksen. Tämä merkitsee sitä, että Happy Blocks palvelusta muodostuu vähitellen vastuullisuusauditoidun rahoituksen markkinapaikka.

Tämä on siis paitsi pankeille erityisen toivottavaa, myös kuluttajalle edullista sekä rahoituksen saatavuuden että todennäköisesti edullisemmän koron muodossa.

Happy Blocks on palveluna korvaamattoman arvokas sekä lähiön asukkaille ja kiinteistöjen käyttäjille, pankeille ja institutionaalisille sijoittajille sekä korjausrakentamisen laajalle ekosysteemille.

Kassavirtaa generoituu kolmesta eri lähteestä: taloyhtiöille kyseessä on jatkuva, toistaiseksi voimassa oleva palvelu. Kustannukset jyvittyvät asukkaille vastikkeiden kautta. Korjausrakentamisen ekosysteemin toimijoille hyöty ja kustannukset koituvat sekä yritys- että hanketason vastuullisuusauditointien kautta, jotka toteutetaan vuosittain. Happy Blocks tarjoaa ko. toimijoille myös vastuullisuuteen liittyviä konsultointipalveluita. Finanssialan toimijoille veloitusperuste muodostuu tuoreiden ja luotettavien raporttien generoinnista, joita ne tarvitsevat vastuullisuusauditoidujen rahoituspäätösten tekemiseen.

### **Mitä pilottivaiheen jälkeen?**

Happy Blocks -konsepti on helposti ja edullisesti skaalattavissa vastaaviin tarpeisiin myös kansainvälisesti. Lisäksi konseptia voidaan lähes sellaisenaan soveltaa myös muihin, vastaavan kaltaisiin tilanteisiin ja ekosysteemeihin, esimerkiksi telakka- ja energiaklustereihin tai isoihin investointivaltaisiin julkisiin hankkeisiin niin Suomessa (Tunnin juna, Vantaan ratikka?) kuin kansainvälisesti. Konsepti sopii lähes sellaisenaan myös esim. Ukrainan jälleenrakentamiseen kohdennettavien varojen läpinäkyvään vastuullisuuden varmistamiseen.

Pelkästään korjausrakentamisessa EU komission mukaan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tarvitaan 275 Mrd euroa vuosittain vuoteen 2030 mennessä. Tämä luku ei pidä sisällään muita toimialoja tai klustereita, joissa Happy Blocs -palvelua voidaan hyödyntää. Tämä tarkoittaa useiden miljardien eurojen potentiaalista markkinaa Happy Blocks Oy:lle.

Happy Blocksin perustajatiimissä on hyvin monipuolista ja syvää kokemusta ja osaamista niin korjausrakentamisesta, vastuullisuudesta, vastuullisuusraportoinnista, EU Taksonomiasta, oppimisesta, valmentamisesta, konsultoinnista, liiketoiminnan kehittämisestä kuin isännöinnistäkin.

Tarjoamme myyntiin yhteensä 7% Happy Blocks Oy:n osakkeita yhden miljoonan euron arvostuksella. Tämä tarkoittaa 875 osaketta 80 euron kappalehinnalla. Oman pääoman ehtoista rahoitusta kerätään yhteensä 70.000€, jonka lisäksi yhtiö tulee hakemaan avustuksia ja vieraan pääoman ehtoista rahoitusta vähintään saman verran. Yhteensä n. 140.000€ rahoitus käytetään Happy Blocks -konseptin jatkokehittämiseen sekä myynti- ja markkinointitoimenpiteisiin. Minimisijoitus on 6400€.