

## Styrelsens redogörelse enligt 16 a kap 7 § aktiebolagslagen (Landskronatransaktionen)

---

Såsom redogörelse enligt 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen får styrelsen för Train Alliance AB (publ), org.nr 556785-5241 ("**Bolaget**"), anföra följande.

Styrelsen har föreslagit att den extra bolagsstämman beslutar om godkännande av överlåtelsen av samtliga aktier i Anläggning B19 Drift Underhåll i Landskrona AB ("**Landskronatransaktionen**").

### *Sammanfattning*

Landskronatransaktionen innebär att Bolagets helägda dotterbolag Train Alliance JV AB, org.nr 559500-0950 ("**TA JV**") genom överlåtelseavtal daterat den 3 september 2026 överlåter samtliga 250 aktier i Anläggning B19 Drift Underhåll i Landskrona AB, org.nr 559526-6114 ("**B19**") till NRE Depåfastigheter 7 AB, org.nr 559518-0653 ("**NRE 7**"), ett dotterbolag till Polar Structure AB, org.nr 559163-1956 ("**Polar**"). B19 äger indirekt ett antal fastigheter i Landskrona kommun. Överlåtelsen sker i två trancher, där Tranche 1 avser 202 B-aktier (ca 80,8 procent av kapitalet, minoritet av rösterna) och Tranche 2 resterande aktier. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till 610 MSEK. Handpenningen uppgår till 63 MSEK och erläggs genom kvittning.

### *Föremål för överlåtelsen*

TA JV äger samtliga 250 aktier i B19 vilka är fördelade i två aktieslag, A och B. B19 äger samtliga aktier i Nya Fastighets AB Varvsudden, org.nr 556633-0758, ("**Varvsudden**") och Train Alliance Hedensberg järnvägsmark AB, org.nr 559409-9185, ("**Hedensberg**").

Hedensberg äger i sin tur Skeppsvarvet 2 i Landskrona Fastighets AB, org.nr 559525-8178, ("**Skeppsvarvet**"), Stapelbädden 2 AB, org.nr 559294-4432, ("**Stapelbädden**") och Fastighetsbolaget Landskrona Bulten 7 AB, org.nr 559526-2626, ("**Bulten**"). Varvsudden, Skeppsvarvet, Stapelbädden, Bulten, Hedensberg och B19 benämns gemensamt "**Fastighetsbolagen**".

Varvsudden äger fastigheterna Flytdockan 1, Lundåkra 12:10, Skeppsbyggaren 1, Skeppsvarvet 1, 3, 4, 5, 9, 11, 12 och 13, samt Stapelbädden 1 och 3, samtliga i Landskrona kommun (gemensamt, "**Varvsuddenfastigheterna**"). Hedensberg äger fastigheten Landskrona Bulten 11, Skeppsvarvet äger fastigheten Landskrona Skeppsvarvet 2, Stapelbädden äger fastigheten Landskrona Stapelbädden 2, och Bulten äger fastigheten Landskrona Bulten 7 (gemensamt, "**Komplementfastigheterna**"). Varvsuddenfastigheterna och Komplementfastigheterna benämns gemensamt "**Fastigheterna**".

Överlåtelsen sker i två trancher: Tranche 1 avser 202 B-aktier (ca 80,8 % av kapitalet, minoritet av rösterna) och Tranche 2 avser resterande aktier i B19.

### *Villkor för överlåtelsen*

Landskronatransaktionens tillträdesvillkor för Tranche 1 förutsätter att (i) Skandinaviska Enskilda Banken (publ) ("**SEB**") senast den 20 september 2026 har (A) godkänt en förlängning av brygglån om 100 MSEK senast till och med den 25 oktober 2026 eller (B) att B19, Polar och SEB har träffat en bindande överenskommelse om återbetalning av brygglån samt nytt lån från Polar (eller Polar närstående) till B19 som ersätter brygglånet från SEB, (ii) Bolagets bolagsstämman godkänner transaktionen, (iii) Inspektionen för strategiska produkter ("**ISP**") godkänner eller lämnar anmälan enligt lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar ("**UDI-anmälan**") avseende Tranche 1 och Tranche 2 utan åtgärd, (iv) NRE 7 erhåller finansiering på för Polar godtagbara villkor senast den 25 oktober 2026 (Polar har rätt att förlänga tidsfristen), (v) TA JV och NRE 7 ingår ett

aktieägaravtal avseende det gemensamma ägandet av B19 senast på tillträdesdagen för Tranche 1 (om tillträdet för Tranche 1 och Tranche 2 sker simultant ska aktieägaravtalet inte ingås), (vi) att transaktionen tillstyrkts genom ett oberoende värderingsutlåtande (fairness opinion), samt att (vii) TA JV samrått med berörda myndigheter enligt säkerhetsskyddslagen (2018:585) avseende överlåtelsen av aktierna och indirekt Fastigheterna samt att berörda myndigheter godkänt överlåtelsen eller lämnat den utan åtgärd. Om UDI-anmälan enligt villkor (ii) ovan inte godkänns eller lämnas utan åtgärd av ISP, ska Säljaren lämna in en särskild UDI-anmälan avseende (A) en överlåtelse av Bulten, Stapelbädden och Skeppsvarvet från Hedensberg till B19, och (B) en överlåtelse av Hedensberg och därmed indirekt fastigheten Landskrona Bulten 11 från B19 till Säljaren. Om ISP godkänner eller lämnar UDI-anmälan avseende (A)-(B) ovan utan åtgärd ska dessa överlåtelser genomföras och Hedensberg och fastigheten Landskrona Bulten 11 ska inte längre omfattas av Landskronatransaktionen.

Polar har erhållit godkännande från ISP för ett ägande om 80,8 procent av kapitalet i B19, det vill säga motsvarande Tranche 1.

Landskronatransaktionens tillträdesvillkor för Tranche 2 är att (i) tillträdesvillkoren (i-iii) enligt ovan för Tranche 1 är uppfyllda, (ii) att ISP godkänner eller lämnar den specifika UDI-anmälan avseende förvärvet av aktierna i Tranche 2 utan åtgärd, (iii) en av hyresgästerna godkänner ägarförändringen, alternativt att sex (6) kalenderveckor passerat sedan Varvsudden begärt sådant godkännande utan att hyresgästen avvisat det, (iv) att transaktionen tillstyrkts genom en fairness opinion, samt att (v) TA JV samrått med berörda myndigheter enligt säkerhetsskyddslagen (2018:585) avseende överlåtelsen av aktierna och indirekt Fastigheterna samt att berörda myndigheter godkänt överlåtelsen eller lämnat den utan åtgärd.

Överlåtelsen sker i övrigt på sedvanliga villkor för transaktioner av detta slag.

#### *Fastighetsvärde och köpeskilling*

Det överenskomna värdet för Fastigheterna uppgår till 610 MSEK. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 68 MSEK, vilken kommer fastställas eller justeras baserat på det tillträdesbokslut som upprättas inom 60 bankdagar från tillträdesdagen för Tranche 1. Handpenningen uppgår till 63 MSEK och erläggs genom kvittning mot återbetalning av nettolikviden om 44,8 MSEK avseende återgången av Polars förvärv av Train Alliance Kolvagnen Borlänge AB, samt återbetalning av handpenning om 18,2 MSEK avseende återgången av Polars planerade förvärv av Brista Spårterminal AB.

Polar garanterar NRE 7:s förpliktelser under överlåtelseavtalet och Bolaget garanterar TA JV:s förpliktelser under överlåtelseavtalet.

#### *Närstående*

Landskronatransaktionen utgör en väsentlig transaktion med närstående enligt 16 a kap. aktiebolagslagen och god sed på aktiemarknaden (Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25) och ska därför underställas bolagsstämman för godkännande. Ett oberoende värderingsutlåtande (fairness opinion) har inhämtats från Newsec och EY till stöd för transaktionen.

NRE 7 är ett dotterbolag till Polar, som äger 29,98 procent av aktierna i Bolaget. Polar är därmed närstående till Bolaget. Landskronatransaktionen ingås som ett led i uppfyllandet av det förlikningsavtal som Bolaget och Polar har ingått i syfte att slutligt reglera parternas mellanhavanden.

---

Hallsberg i september 2026  
**Train Alliance AB (publ)**  
*Styrelsen*