

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

---

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 Train Alliance Bygg AB ("**Sigtunatransaktionen**").

### *Sammanfattning*

Sigtunatransaktionen innebär att Bolagets helägda dotterbolag Train Alliance Ravinen AB, org.nr 559409-9177 ("**TA Ravinen**") genom överlåtelseavtal daterat den 3 september 2026 överlåter samtliga aktier i Train Alliance Bygg AB, org.nr 559500-0935 ("**TA Bygg**") till NRE Depåfastigheter 5 AB, org.nr 559475-4847 ("**NRE 5**"), ett dotterbolag till Polar Structure AB, org.nr 559163-1956 ("**Polar**"). TA Bygg ska via ett fastighetsregleringsavtal förvärva ett markområde om ca 115 639 kvm ur fastigheten Sigtuna Norrsunda-Krogsta 16:3 ("**Fastigheten**"). Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 106,9 MSEK. Handpenningen uppgår till 14,2 MSEK.

### *Villkor för överlåtelsen*

Sigtunatransaktionen 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) att Bolagets berörda långivare godkänner fastighetsregleringsavtalet och aktieöverlåtelseavtalet, (iv) att Inspektionen för strategiska produkter ("**ISP**") godkänner anmälan enligt lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar avseende investeringen enligt både fastighetsregleringsavtalet och aktieöverlåtelseavtalet eller lämnar anmälan utan åtgärd, (v) att transaktionen tillstyrkts genom ett oberoende värderingsutlåtande (fairness opinion), samt att (vi) fastighetsregleringen vinner laga kraft och TA Bygg registreras som lagfaren ägare av Fastigheten. Om tillträdesvillkoren inte uppfyllts senast 36 månader från avtalsdagen upphör avtalet automatiskt, varvid eventuellt erlagd handpenning ska återgå till Polar.

Enligt överlåtelseavtalet har Bolaget (genom TA Ravinen) rätt, men inte skyldighet, att påkalla återköp av samtliga aktier i TA Bygg om vissa betalningsutlösande händelser inte har inträffat inom åtta år från tillträdesdagen. Återköpsrätten ska i sådant fall påkallas inom sextio bankdagar därefter, varefter parterna ska förhandla villkoren för återköpet.

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

### *Fastighetsvärde och köpeskilling*

Det överenskomna värdet för Fastigheten uppgår till 106,9 MSEK. Handpenningen uppgår till 14,2 MSEK och erläggs av Polar efter att bolagsstämman i Bolaget samt långivarna godkänt överlåtelsen och ISP godkänt eller lämnat transaktionen utan åtgärd. På tillträdesdagen ska NRE 5 erlägga en del av köpeskillingen motsvarande 5 procent av det överenskomna fastighetsvärdet (ca 5,3 MSEK). Därefter erläggs betalning i takt med att markområdet utvecklas och hyrs ut, med fullständig betalning när 75 procent av uthyrbar yta hyrts ut. En tilläggsköpeskilling om 15 procent av det överenskomna fastighetsvärdet utgår när detta uppnåtts.

Vid uthyrning av så kallad J1-mark för järnvägsansluten verksamhet inom Fastigheten utgår en tilläggsköpeskilling om 1 030 kronor per kvadratmeter. Ersättningen utgår när ett hyresavtal tecknats eller dess villkor uppfyllts varigenom J1-mark hyrs ut för järnvägsansluten verksamhet, under förutsättning att ytan som hyrs ut för järnvägsansluten verksamhet fastställts eller när startbesked för bygge av sådan lokal eller anläggning har erhållits.

Polar garanterar NRE 5:s förpliktelser under överlåtelseavtalet och Bolaget garanterar TA Ravinens förpliktelser under överlåtelseavtalet.

#### *Närstående*

Sigtunatransaktionen 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 5 är ett dotterbolag till Polar, som äger 29,98 procent av aktierna i Bolaget. Polar är därmed närstående till Bolaget. Sigtunatransaktionen 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*