

Train Alliance och Polar Structure reglerar samtliga utestående affärer genom villkorad förlikning

Train Alliance och Polar Structure har historiskt genomfört ett flertal transaktioner med varandra avseende fastigheter och fastighetsrelaterade bolag, huvudsakligen i Sigtuna, Hallsberg och Borlänge. Den 20 mars 2026 framställde Polar Structure reklamationer, betalningsanmaningar och en avtalsuppsägning mot Train Alliance med anledning av vissa av dessa transaktioner och överenskommelser. Train Alliance bestred samtliga reklamationer, betalningsanmaningar och avtalsuppsägningen. Det villkorade förlikningsavtal som parterna nu ingått reglerar samtliga mellanhavanden parterna emellan.

Train Alliance med dotterbolag ("**Train Alliance**") och Polar Structure med dotterbolag ("**Polar Structure**") har ingått en överenskommelse som reglerar samtliga utestående affärer parterna emellan. Huvudkomponenterna i överenskommelsen är följande:

- Train Alliance befrias från krav på att erlægga hyresskillnader för fyra fastigheter i Hallsberg och Sigtuna om totalt ca 23 mkr årligen.
- Polar Structure förvärvar Train Alliances innehav i Landskrona hamn till ett underliggande fastighetsvärde om 610 mkr ("**Landskronatransaktionen**").
- Polar Structure förvärvar ca 115 639 kvm mark i Sigtuna från Train Alliance för 106,9 mkr ("**Sigtunatransaktionen**").
- Train Alliance överlåter sina aktier i NRE Nordic Rail Estate AB till Polar Structure till ett pris motsvarande kvotvärdet ("**NRE-transaktionen**"). Parterna har, efter beaktande av tillgänglig information och rådande omständigheter, bedömt att överlåtelsepriset är marknadsmässigt.
- Polar Structures köp av Train Alliance Kolvagnen Borlänge AB återgår. Återbetalning av nettolikviden om 44,8 mkr kvittas mot handpenningen i Landskronatransaktionen. Train Alliance kvarstår därmed som ägare till Train Alliance Kolvagnen Borlänge AB.
- Polar Structures planerade köp av Brista Spårterminal AB återgår. Återbetalning av den handpenning om 18,2 mkr som erlagts kvittas mot handpenningen i Landskronatransaktionen. Train Alliance kvarstår därmed som ägare till Brista Spårterminal AB.
- Polar Structure förvärvar mark på fastigheten Hallsberg Rala 4:29 där Polar Structure äger byggnader. Fastighetsreglering sker mot en regleringslikvid om 0,8 mkr. Train Alliance och Polar Structure ska vid behov ingå nyttjanderätts- och trafikeringsavtal för att säkerställa åtkomst till fastigheter som ägs av Polar Structure.

- Polar Structure, genom dotterbolaget NRE Depåfastigheter 7 AB, har åtagit sig att utge ett lån till Anläggning B19 Drift Underhåll i Landskrona AB om 100 mkr från den 22 september 2026 med förfallodag som är dagen efter förfallodatumet av facilitet A under SEB-lånet, vilket för närvarande är 25 november 2028. Indikativ ränta är STIBOR 90 plus 3,25 procent vilket ska kapitaliseras kvartalsvis och läggas på principalen.
- De närliggande parterna Polar Structure, AB Hvalfisker och Lupinia AB har åtagit sig att tillföra samt till viss del tillfört Train Alliance ett bryggglån om 35 mkr vilka löper till och med 1 december 2026 (om parterna ej överenskommer om annat) med 3 procent årlig ränta (fördelat med 15 mkr från Polar, 15 mkr från Hvalfisker och 5 mkr från Lupinia, till i allt väsentligt likalydande villkor).

Överenskommelsen reglerar samtliga mellanhavanden bolagen emellan, och innebär att varken Polar Structure eller Train Alliance kan rikta några krav mot varandra med anledning av de affärer som tidigare genomförts.

Överenskommelsen kräver godkännanden av en extra bolagsstämma som kommer att kallas till och pressmeddelas separat.

En fairness opinion har inhämtats från Newsec och EY avseende överenskommelsen i sin helhet. Denna bekräftar att affärerna sammantaget genomförs på marknadsmässiga villkor. Fairness opinion kommer att offentliggöras senast två veckor innan extra bolagsstämman.

”Överenskommelsen innebär att vi kan lägga de historiska tvisterna bakom oss och fullt ut fokusera på att driva och utveckla verksamheten. Det ger oss den tydlighet vi behöver för att utforma vår framtida strategi”, säger Train Alliances vd Jenny Johansson.

”Överenskommelsen reglerar de utestående frågorna mellan parterna och skapar tydlighet för båda bolagen. Som huvudägare har vi ett långsiktigt engagemang i Train Alliance och ser fortsatt stor potential i bolaget, dess tillgångar och framtida utveckling”, säger Tobias Emanuelsson, vd för Polar Structure.

Villkor för förlikningen

Förlikningen är villkorad av att följande villkor uppfylls. Om något villkor inte uppfylls förfaller förlikningen och de transaktioner som omfattas därav i sin helhet:

- Bolagsstämman i Train Alliance godkänner Landskronatransaktionen och Sigtunatransaktionen.
- NRE-transaktionen genomförs senast den 30 september 2026, varvid samtliga aktier i NRE Nordic Rail Estate AB kommer att ägas av Polar Structure.
- Train Alliances berörda långivare godkänner Sigtunatransaktionen senast den 30 september 2026.
- Polar Structure erhåller finansiering för Landskronatransaktionen, senast 25 oktober 2026 (med möjlighet till förlängning).

- Polar Structure erhåller nödvändiga tillstånd från Inspektionen för strategiska produkter ("ISP") för Landskronatransaktionen och Sigtunatransaktionen.
- Train Alliance samråder med berörda myndigheter enligt säkerhetsskyddslagen avseende Landskronatransaktionen.
- Polar Structures finansiärer och Polar Structure ingår avtal om utbyte av säkerheter under befintlig finansiering.
- Övriga sedvanliga tillträdesvillkor för Landskronatransaktionen och Sigtunatransaktionen uppfylls.

Övriga åtaganden

Train Alliance och Polar Structure ska även ingå ett samarbetsavtal på marknadsmässiga villkor avseende gemensamt ägande och utveckling av områden för järnväg och logistik i Ånge.

Landskronatransaktionen

Train Alliance säljer, genom sitt dotterbolag Train Alliance JV AB, samtliga aktier i Anläggning B19 Drift Underhåll i Landskrona AB ("**B19**") till Polar Structures dotterbolag NRE Depåfastigheter 7 AB, till ett underliggande fastighetsvärde om 610 mkr.

B19 och dess dotterbolag äger ett flertal fastigheter i Landskrona, dels de så kallade Varvsuddenfastigheterna som utgörs av Flytdockan 1, Lundåkra 12:10, Skeppsbyggaren 1, Skeppsvarvet 1, 3, 4, 5, 9, 11, 12, och 13, och Stapelbädden 1 och 3, dels de så kallade komplementärfastigheterna som utgörs av Landskrona Skeppsvarvet 2, Landskrona Stapelbädden 2, Landskrona Bulten 7 och Landskrona Bulten 11.

Det överenskomna värdet för samtliga dessa fastigheter uppgår till 610 mkr. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 68 mkr, vilken kommer fastställas eller justeras baserat på det tillträdesboksut som upprättas inom 60 bankdagar från tillträdesdagen. Handpenning om ca 63 mkr erläggs genom kvittning såsom beskrivits ovan.

Train Alliance förvärvade B19 i november 2025 med den uttalade ambitionen att finna en långsiktig partner för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Det underliggande fastighetsvärdet i den transaktionen uppgick till ca 485 mkr. Train Alliance har sedan dess även förvärvat komplementärfastigheterna för ca 60 mkr.

Genom affären övertar Polar Structure hela ägandet av området, som idag har två etablerade hyresgäster. Övertagandet sker i två steg, först till ca 80 procent, därefter till 100 procent.

Affären är bland annat villkorad av att bolagsstämman i Train Alliance godkänner överlåtelsen, samt andra sedvanliga villkor. Överlåtelse av samtliga aktier i B19 kräver även godkännande av ISP för resterande andel. Polar Structure har sedan tidigare erhållit ISP:s godkännande att äga 80 procent av B19.

Affären är även villkorad av att Polar Structure erhåller finansiering för förvärvet senast den 25 oktober 2026 (med möjlighet till förlängning). Att säljaren samrått med berörda myndigheter enligt säkerhetsskyddslagen (2018:585) avseende aktierna och därmed indirekt de berörda fastigheterna, varmed berörda myndigheter godkänt överlåtelsen eller lämnat den utan åtgärd. Även en av hyresgästerna behöver godkänna ägarförändringen.

Sigtunatransaktionen

Train Alliance säljer genom sitt dotterbolag Train Alliance Ravinen AB ett markområde om preliminärt ca 115 639 kvm ur sin fastighet Sigtuna Norrsunda Krogsta 16:3 till Polar Structures dotterbolag NRE Depåfastigheter 5 AB, genom en överlåtelse av dotterbolaget Train Alliance Bygg AB, vilket kommer att förvärva markområdet innan transaktionen genomförs.

Huvuddelen av marken saknar järnvägsanslutning, och kommer företrädesvis att nås via vägnät. Köparen övertar ansvar för att utveckla marken så att den i ett första steg blir byggklar, varefter fullskalig utveckling kan ske.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 106,9 mkr. Polar Structure ska erlägga en handpenning om 14,2 mkr efter att bolagsstämman i Bolaget samt långivarna godkänt överlåtelsen och ISP godkänt eller lämnat transaktionen utan åtgärd samt 5 procent av överenskommet fastighetsvärde (ca 5,3 mkr) vid tillträdesdagen.

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 uppnåts. Vid uthyrning av järnvägsanslutna anläggningar utgår ytterligare en tilläggsköpeskilling om 1 030 kronor per kvadratmeter.

Affären är villkorad av att bolagsstämman i Train Alliance godkänner överlåtelsen, att berörda långivare godkänner överlåtelsen, samt andra sedvanliga villkor. Överlåtelsen av markområdet kräver även godkännande av ISP.

Detta pressmeddelande innehåller sådan information som Train Alliance är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 4 september 2026, kl. 17:35 CEST.

Kontakt

Jenny Johansson, vd Train Alliance AB

E-post: ir@trainalliance.se

Om Train Alliance

Train Alliance är ett specialistbolag som äger och utvecklar anläggningar för järnvägsnära verksamhet. Bolaget äger drygt 3 miljoner kvm mark i strategiska lägen. Efter förvärv görs marken järnvägsklar så att verksamhet kan drivas på den under minst 40 år. På detta sätt avser Train Alliance att skapa ett



nätverk av moderna järnvägsanläggningar i rätt lägen som möter en stark efterfrågan från kunder.
Train Alliance B-aktie noteras på Nasdaq First North Growth Market med FNCA som Certified Adviser.
För mer information se www.trainalliance.se