

ADENDA Y TERCER PRÓRROGA AL CONVENIO DE DESOCUPACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 17 del mes de junio de 2026, entre **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**, C.U.I.T.: 30-71487054-4, con domicilio en Av. Dr. Jose María Ramos Mejía 1302, Piso 1°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Lic. Juan Nicolás Potente D.N.I 41.640.342, en su carácter de representante legal de la Sociedad (en adelante denominado indistintamente, "PFBA", o "Sociedad"), y por la otra, **CENCOSUD S.A.**, CUIT 30-59036076-3, con domicilio en la calle Suipacha N° 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por María Dolores Fernández Lobbe DNI 23.416.108 y Fabián Andrés Berría DNI 33.409.104 en su carácter de apoderados (en adelante "CENCOSUD", y denominados conjuntamente como, las "Partes"), convienen en celebrar el presente instrumento (en adelante, "Prórroga"), sobre la superficie correspondiente al inmueble de propiedad de PFBA, ubicado en Av. Juan B. Justo 1380, C.A.B.A. identificado catastralmente como: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 72A, la totalidad de la Parcela 2 y parte de la Parcela 1. También ocupa una superficie afectada a vía pública pública, para la extensión proyectada de las calles El Salvador y Darwin. En su totalidad el área de ocupación de la edificación preexistente compromete una superficie aproximada de 3.847 metros cuadrados (en adelante el "Inmueble").

CONSIDERANDO:

- I. Que el 30/04/2024 las Partes suscribieron un Convenio de Desocupación (en adelante, "Convenio") sobre la superficie correspondiente al inmueble de propiedad de PFBA, ubicado en Av. Juan B. Justo 1380, C.A.B.A. dentro de la nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 72A, la totalidad de la Parcela 2, parte de la Parcela 1, así como parte de la Parcela 1 de la Manzana 177A.
- II. Que las Partes suscribieron dos prórrogas que extendieron los vencimientos del Convenio.
- III. Que PFBA el 09/12/2025 llevó a cabo la Subasta Pública del Inmueble ubicado en la Circunscripción 18, Sección 19, Manzana 177A, Parcelas 1 y 2.
- IV. Que la segunda prórroga al Convenio de Desocupación tuvo vencimiento el 30/03/2026, fecha en la cual CENCOSUD restituyó la superficie efectivamente ocupada de la Parcela 1 de la Manzana 177A, equivalente a 758 m2, toda vez que, si bien la superficie total de la parcela asciende a 1.062,18 m2 conforme el Pliego de Bases y Condiciones Particulares de la subasta, el remanente de 304,18 m2 correspondía a locales no ocupados ni explotados por CENCOSUD.
- V. Que CENCOSUD continuará utilizando la totalidad de la Parcela 2, parte de la Parcela 1 de la Manzana 72A y la superficie afectada a vía pública, para la extensión proyectada de las calles El Salvador y Darwin, lo que hace una superficie de 3.847,93 m2.



PRIMERA: Objeto. Que, conforme a lo estipulado en los considerando, las Partes deciden suscribir la presente adenda y prórroga al Convenio de Desocupación estableciendo la nueva superficie a ocupar y su fecha de restitución.

Se deja constancia que, la Prórroga comienza a regir a partir del 31/03/2026.

SEGUNDA: Plazo. PFBA informó por correo electrónico su voluntad de prorrogar el instrumento además de informar la nueva superficie que ocupará CENCOSUD, y por el mismo medio CENCOSUD ratificó su voluntad de continuar dicha relación.

Por lo expuesto, las Partes acuerdan que la nueva Fecha de Restitución del Inmueble será el día 31/07/2026 a las 10 hs., libre de enseres, bienes y materiales de su propiedad, y/o personas, y en buen estado de conservación y aseo.

A estos efectos, las Partes se constituirán en el Inmueble el día y hora indicada, con el fin de proceder a la entrega de las llaves, constatar el estado del mismo y su entera y completa desocupación, labrándose un acta que será suscripta por los intervinientes que se hicieran presentes.

TERCERA: Superficie. Las Partes acuerdan que la nueva superficie a ocupar a partir de la firma del presente será de 3.847,93 m2, tal como surge del Anexo I, superficie que incluye la totalidad de la parcela 2, parte de la parcela 1 de la Manzana 72A y la superficie afectada a vía pública correspondiente a la traza proyectada de las calles El Salvador y Darwin.

CUARTA: Canon: El precio mensual que CENCOSUD deberá pagar a PFBA será la suma en pesos equivalente a veintidós mil ochocientos cuarenta y nueve (22.849) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). El valor de la UVA correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente.

QUINTA: ABL: Las Partes reconocen que:

1) existe una deuda correspondiente al gravamen de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) de las parcelas Manzana 72A – Parcela 1 (partida N°434040) y Manzana 177A – Parcela 1 (partida N°434047), que al mes de Abril 2026 asciende a \$46.434.744,16.-

2) CENCOSUD ocupa el 69,72% de la Manzana 72A – Parcela 1 (partida N°434040) y el 73,81% de la Manzana 177A – Parcela 1 (partida N°434047) y, en consecuencia, corresponde a CENCOSUD el pago de la suma de:

a. \$ 8.774.559,87: correspondiente al 69,72% de la deuda de ABL registrada en la partida N°434040 hasta abril de 2026, y

ANEXO

b. \$24.984.180,82: correspondiente al 73,81% de la deuda de ABL registrada en la partida N°434047 hasta abril de 2026,
es decir, cuyo monto total actual asciende a \$ 33.758.740.69.- (pesos treinta y tres millones setecientos cincuenta y ocho mil setecientos cuarenta con 69/100) (la "Deuda").

Por lo expuesto, las Partes acuerdan que, CENCOSUD cancelará la Deuda mediante el pago a PFBA de tres (3) cuotas iguales, fijas, mensuales y consecutivas, previo envío por PFBA de las correspondientes facturas. La última cuota vencerá en el mes de julio de 2026, momento en el cual quedará cancelada la totalidad de la deuda referida. El incumplimiento de cualquiera de las cuotas en término habilitará a la Sociedad a exigir el pago inmediato del saldo adeudado, sin necesidad de interpelación previa. Una vez abonadas las tres (3) cuotas, PFBA nada más tendrá que reclamar a CENCOSUD con motivo de su participación en la deuda de ABL registrada hasta abril de 2026 correspondiente a las partidas N°434040 y N°434047.

Dicho dinero deberá ser transferido todos los meses a la cuenta de la Sociedad enviando comprobante de la operación. Acreditado cada pago, PFBA emitirá un recibo correspondiente. Cancelada la deuda en el mes de julio de 2026, la Sociedad emitirá un certificado de cumplimiento en donde quedará asentado la cancelación de la deuda de ABL.

A todo evento se aclara que, CENCOSUD continuará abonando el impuesto de ABL correspondiente a su porcentaje de ocupación en la parcela 1 de la manzana 72A (partida N°434040) y la totalidad de la parcela 2 de la manzana 72A (partida N°434041) por todo el tiempo que dure esta prórroga. PFBA informará y emitirá el correspondiente recibo, una vez abonado por CENCOSUD, por dicho concepto en cada oportunidad.

SEXTA: Obligaciones. Las Partes acuerdan que la presente Prórroga extiende el plazo contractual e indica la superficie que ocupará, y continúan vigentes los derechos y obligaciones que surgen del articulado del Convenio de Desocupación suscripto el 30/04/2024.

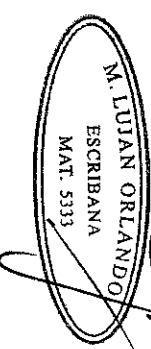
En prueba de conformidad, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Juan Micolás Potente
41640342

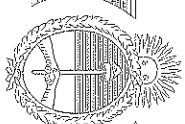
Firma certificada en sello

Nº 60205681R Bs. As. 17

de 2024



JUAN ORLA
ESCRIBANA
MAT. 503



F 020568759



Buenos Aires, 17 de Junio de 2026 . En mi carácter de escribano

Titular del Registro Notarial 1090 de CABA. M. Luján ORLANDO

CERTIFICO: Que la/s

Firma

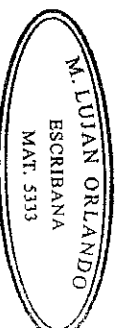
que obra/n en el

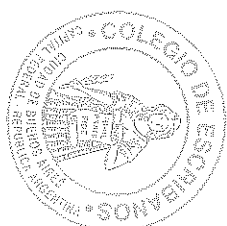
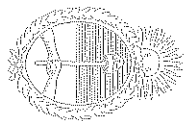
documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 169.- del LIBRO

número 40.-

, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:

POTENTE, Juan Nicolás DNI 41.640.342. Justifica su identidad conforme art. 306 inc. a) del C.C. y C.N., exhibiendo el documento relacionado.- Manifiesta actuar en nombre y representación, en su calidad de Presidente de **"PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.."** (CUIT 30-71487054-4), con domicilio en Av. Ramos Mejía 1302, Piso 1 de esta Ciudad. Se advierte al requirente el eventual encuadramiento del negocio como hecho imponible en materia impositiva y queda a su cargo el pago y/o justificación de la exención.- Se certifica firma en **"Adenda y tercer próroga al convenio de desocupación"**.- Dejando constancia que la presente no juzga forma ni contenido del instrumento al cual se anexa, por no haber sido confeccionado por la certificante (Art. 77, inciso h, Ley 404 C.A.B.A.)- Se extiende la presente en Foja F 020568759.- Conste.-



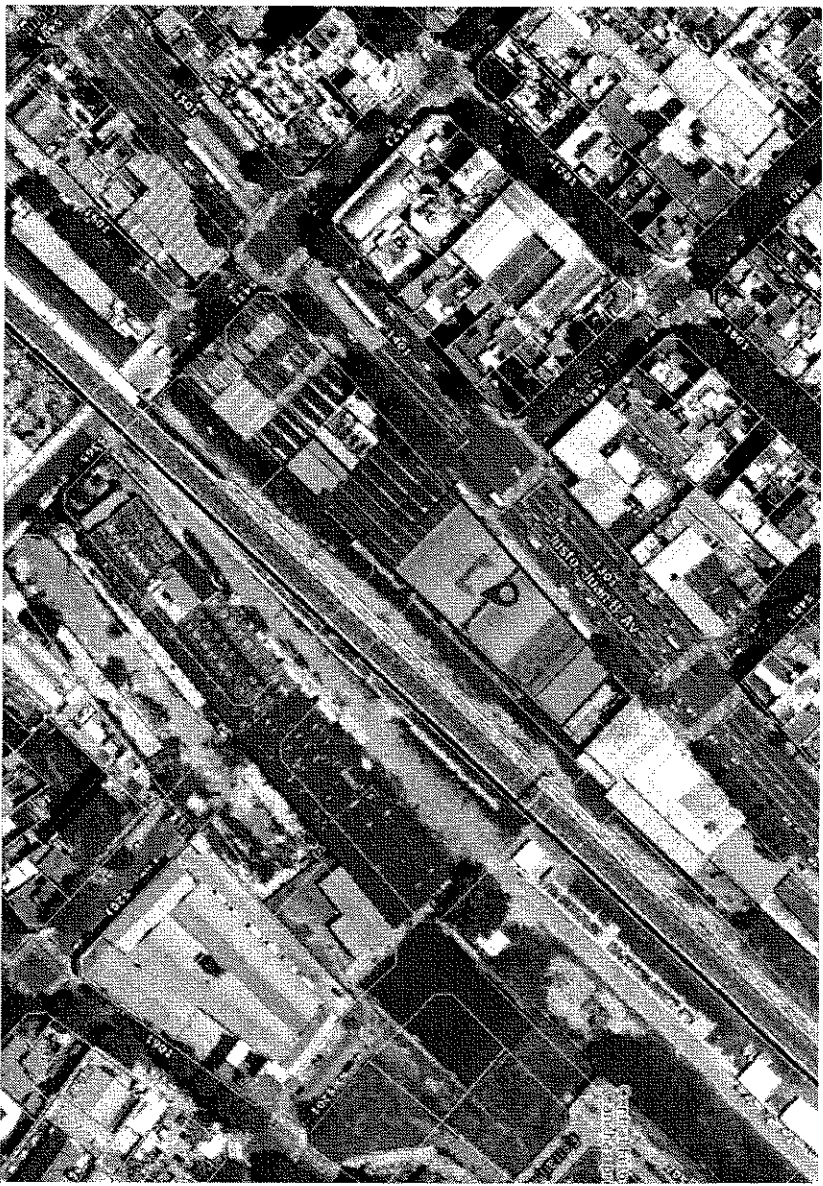


F 020568759

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

ANEXO I

Croquis de ubicación



Superficie: 3.847,93m²

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final vertical stroke.



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
Año: 2026

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico**

Número:

Referencia: ADENDA Y TERCER PRORROGA CENCOSUD S.A. VTO 31.07.2026

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.