

Exhibit R-175

Sale and Purchase Agreement, Lots A39 and A40

August 17, 2005

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry [stamp: 0651758 Series
Republic of Costa Rica NUMBER Please do not scratch out]

Notary Seal

[stamp: 0651768 Series
NUMBER Please do not scratch out]

IDENTIFICATION No. 1-955-898

IDENTIFICATION No. 1-955-898

NUMBER SIXTY-EIGHT. Before me, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, Public Notary with an open office in the city of San José, appeared on the one hand Mr. **JOSE PABLO ARCE PIÑAR**, acting a dual capacity as **SPECIAL ATTORNEY-IN-FACT**, sufficiently empowered for this act by the company known as **GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA**, holder of legal entity identification number three-hundred two-three hundred ninety and one thousand seven hundred seventy-one, whose registered address is in district three San Rafael, canton two Escazú in the province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, El Patio Building, third floor, and whose power of attorney was granted at two forty p.m. on the seventeenth day of August of the year two thousand five by means of public deed sixty three starting on folio fifty-eight (front), in the fourth volume of the notarial records of the undersigned Notary, which power of attorney I witness, and as **SPECIAL ATTORNEY-IN-FACT**, sufficiently empowered for this act by the company known as **CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA**, holder of legal entity identification number three-one hundred two-three hundred ninety and two thousand seven hundred seventy-eight, whose registered address is in district three San Rafael, canton two Escazú in the province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, El Patio Building, third floor, and whose power of attorney was granted at two twenty p.m. on the seventeenth day of August of the year two thousand five by means of public deed sixty-two beginning on folio [several illegible words] of the notarial records of the undersigned Notary, which power of attorney I witness and [illegible words] **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, a person of legal age, married once, attorney, resident of San Rafael de Escazú, of the [illegible], seven hundred meters North and three hundred fifty meters West, bearer of identification number one-seven hundred eighty-six-six hundred seventy-one, acting in his capacity as **BROADLY EMPOWERED ATTORNEY-IN-FACT** with no amount limit, of the company known as **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, holder of legal entity identification number three-one hundred two-three hundred seventy-eight thousand nine hundred eighty-six, whose registered address is located in district three San Rafael, canton two Escazú, in the province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, El Patio Building, third floor and whose power of attorney is duly registered under presentation volume five hundred fifty-two, entry thirteen thousand seven hundred fifty-six in the Registry of Legal Entities, of which the undersigned Notary witnesses; and **THEY STATED:** **FIRST:** The party ARCE PIÑAR stated that, having examined presentation volume five hundred fifty-one, entry seventeen thousand one hundred thirty-five of the Registry of Legal Entities, the company known as GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANÓNIMA, was duly transformed, changing its registered business name to GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA. **SECOND:** The party ARCE PIÑAR went on to state that, having examined presentation volume five hundred fifty-one, entry seventeen thousand one hundred thirty-seven in the Registry of Legal Entities, the company known as CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANÓNIMA, was duly transformed, changing its registered business name to CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA. **THIRD:** The party ARCE PIÑAR stated that based on that which is set out in

[bar code]

[stamp: GROUP 5 REG. 129]

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

articles one and two above, and due to the fact that, in terms of registration, the properties registered in the computerized "folio real" system of the province of Guanacaste numbers a) FIVE-FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED EIGHTY-THREE-ZERO ZERO ZERO, which is by nature lot forty-A, a building lot, located in district four Tempate, in canton three Santa Cruz of the province of Guanacaste, which borders on the North: a twenty-meter street; to the South: land-maritime zone; to the East: lot thirty-nine; to the West: lot forty-one, with an area of eight hundred ninety-two point six two square meters, according to cadastral plan number G-zero four zero two three six nine-one thousand nine hundred and eighty; b) FIVE-FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED EIGHTY-ONE-ZERO ZERO ZERO, which is by nature lot thirty-nine A, a building lot, located in district four Tempate in canton three Santa Cruz in the province of Guanacaste, which border on the North: a twenty-meter street; to the South: land-maritime zone; to the East: lot thirty-eight; to the West: lot forty, with an area of nine hundred two point two square meters, according to cadastral plan number G-zero four zero two three six eight-one thousand eighty, and which are recorded, respectively, in the name of GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA and CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, it is expressly requested of this Registry to change the names of the registered property owners to GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA and CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA, respectively. **FOUR:** That, in accordance with the trust contract included below in the present deed, the party ARCE PIÑAR, on behalf of GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA and CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA, transfers, in fiduciary ownership, each the properties described in items a) and b) of article three above, respectively, for the amount of exactly TWO HUNDRED AND TWENTY THOUSAND DOLLARS, in the legal currency of the United States of America, to the company GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, which accepts such transfer in trust through the party CAÑAS COTO, who accepts it under the previously stated terms and conditions and free of all mortgage encumbrances, obligations, occupants or possessors and with all municipal and territorial taxes paid up. **OFF THE RECORD: ... CONTINUATION OF THE PUBLIC RECORD.** The undersigned Notary certifies and witnesses the trust contract by virtue of which the properties herein described are transferred in trust, as set out in article FIVE of this public deed. The foregoing was read to all parties present and was agreed upon and signed by all at six-thirty p.m. on the seventeenth of August of the year two thousand five.

(Signed) JOSE PABLO ARCE P. ----- (Signed) ILLEGIBLE ----- (Signed) MAURICIO GONZALEZ CRESPO -----

THE FOREGOING IS A FAITHFUL COPY OF THE PERTINENT PARTS OF PUBLIC DEED NUMBER SIXTY-EIGHT STARTING ON FOLIO SEVENTY-ONE (FRONT) OF VOLUME FOUR OF MY NOTARIAL RECORDS. UPON COMPARISON WITH THE ORIGINAL IT WAS FOUND TO MATCH, AND I ISSUE IT AS A FIRST

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - www.rnpdigital.com

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

WITNESS IN THE SAME IN THE SAME ACTION IN WHICH THE MASTER IS SIGNED, CERTIFYING THAT THAT WHICH IS OMITTED DOES NOT ALTER, CONDITION, MODIFY, RESTRICT, OR UNDERMINE THAT WHICH IS TRANSCRIBED HERE

[illegible signature]

SR

[handwritten:] \$220,000 [symbol] 483.42

[symbol] 106.35 2,400.00

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - www.rnpdigital.com

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

NOTARIAL ATTESTATION. The undersigned Notary states for the record and witnesses that, having seen the original, the appearing party ARCE PIÑAR is of legal age, a student, a resident of Cipreses de Curridabat, Condominios Cipreses number twenty-one and bearer of identification card number one-one thousand sixty-six-nine hundred forty-two. THAT IS ALL. San José, September nineteenth of the year two thousand five.

[illegible signature]

SB

1-1166-942

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - www.rnpdigital.com

Spanish Original

REGISTRO NACIONAL SELLO DEL NOTARIO REPUBLICA DE COSTA RICA

0651758 SERIE 0
NUMERO Favor no Rayar

NS PEG. SELLO DEL NOTARIO

557 0651768s
11886 NUMERO Favor no Rayar

CEDULA No. 1-955-898

CEDULA No. 1-955-898

NUMERO SESENTA Y OCHO. Ante mí, MAURICIO GONZALEZ CRESPO, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, comparece por un lado el señor ^{ve} JOSE PABLO ARCE PIÑAR, en su doble condición de ^{ve} APODERADO ESPECIAL con facultades suficientes para este acto de la empresa denominada GUANACASTE SEA

GULL, LIMITADA, la cuenta con cédula de persona jurídica número (tres-ciento dos-trescientos noventa y un mil setecientos setenta y uno), que tiene su domicilio en el distrito tercero San Rafael, del cantón segundo Escazú de la provincia de San José, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, poder otorgado a las catorce horas cuarenta minutos del día diecisiete de agosto del año dos mil cinco, mediante la escritura número sesenta y tres iniciada al folio cincuenta y ocho frente del tomo cuarto del protocolo del suscrito Notario, por lo cual da fe de dicho poder; y como APODERADO ESPECIAL con facultades suficientes para este acto de la empresa denominada

CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número (tres-ciento dos-trescientos noventa y dos mil setecientos setenta y ocho) que tiene su domicilio en el distrito tercero San Rafael, del cantón segundo Escazú de la provincia de San José, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, poder otorgado a las catorce horas veinte minutos del día diecisiete de agosto del año dos mil cinco, mediante la escritura número sesenta y dos iniciada al folio cincuenta y siete frente del tomo cuarto de mi protocolo del suscrito Notario, por lo cual da fe de dicho poder; y por otra parte comparece ^{ve} RAFAEL GONZALEZ CANAS COTO, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la Ramada Hotel setecientos metros norte y trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno setecientos ochenta y siete seiscientos setenta y uno, en su condición de APODERADO GENERALISIMO sin límite de suma de la empresa denominada GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número (tres-ciento dos-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco), que tiene su domicilio en el distrito tercero San Rafael, del cantón segundo Escazú, de la provincia de San José, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, poder debidamente inscrito bajo el tomo de presentación quinientos cincuenta y dos, asiento trece mil setecientos cincuenta y seis del Registro de Personas Jurídicas, de lo cual el suscrito Notario da fe; y DICEN: PRIMERO: Manifiesta el compareciente ARCE PIÑAR que con vista al tomo de presentación quinientos cincuenta y uno, asiento diecisiete mil ciento treinta y cinco del Registro de Personas Jurídicas, la sociedad denominada GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA, fue debidamente transformada, siendo modificada su razón social a GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA. SEGUNDO: Continúa manifestando el compareciente ARCE PIÑAR que con vista al tomo de presentación quinientos cincuenta y uno, asiento diecisiete mil ciento treinta y siete del Registro de Personas Jurídicas, la sociedad denominada CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, fue debidamente transformada, siendo modificada su razón social a CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA. TERCERO: Manifiesta el compareciente ARCE PIÑAR que en virtud de lo esgrimido en

T: 557 A: 11886 F: 31-08-2005 H: 12:40:38
T: 557 A: 19509 F: 11-08-2005 H: 11:23:42

ste 42783-000
42781-000

GRUPO 5 REG. 129



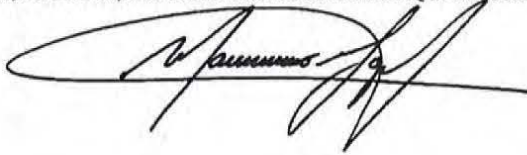
5
42783
000
1
2
3
plano
50
42781
15
2
3
plano
B

los artículos primero y segundo anteriores y debido a que registralmente las fincas inscritas bajo el sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste números a) CINCO CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES CERO CERO, la cual es por naturaleza lote cuarenta-A, terreno para construir sita en el distrito cuarto Tempate, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, que tiene por linderos al Norte: calle con veinte metros; al Sur: zona marítimo terrestre; al Este: lote treinta y nueve; al Oeste: lote cuarenta y uno, la cual tiene una medida de ochocientos noventa y dos metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-cero M-402369-1980 cuatro cero dos tres seis nueve-mil novecientos ochenta, b) CINCO CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO CERO CERO CERO, la cual es por naturaleza lote treinta y nueve A, terreno para construir sita en el distrito cuarto Tempate, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, que tiene por linderos al Norte: calle con veinte metros; al Sur: zona marítimo terrestre; al Este: lote treinta y ocho; al Oeste: lote cuarenta, con una medida de novecientos dos metros con dos decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-cero cuatro cero dos tres seis ocho-mil novecientos ochenta, se encuentran respectivamente inscritas a nombre de GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA y CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, se solicita expresamente a este Registro se rectifique el nombre de los propietarios registrales a favor de GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA y CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA, respectivamente. CUARTO: Que de conformidad con el contrato de fideicomiso que se incluye adelante en la presente escritura, el compareciente ARCE PIÑAR, en nombre de GUANACASTE SEA GULL, LIMITADA y CAMINATA EN PLEAMAR, LIMITADA, traspasa en propiedad fiduciaria, las propiedades descritas en los incisos a) y b) del artículo tercero anterior, respectivamente, por un valor de DOSCIENTOS VEINTE MIL DOLARES EXACTOS, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, cada uno, a favor de la empresa GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, quien acepta dicho traspaso en fideicomiso mediante el compareciente CANAS COTO, quien la acepta en los términos y condiciones antes indicados y libre de todo tipo de gravámenes hipotecarios, anotaciones, ocupaciones, poseedores y con los impuestos municipales y territoriales al día. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: ... SIGA TOMANDO EL REGISTRO PUBLICO. El suscrito Notario hace constar y da fe del contrato de fideicomiso en virtud del cual se traspasan, en propiedad fiduciaria, las fincas aquí descritas, con vista del artículo QUINTO de la presente escritura. Leído lo anterior a los comparecientes resultó conforme y juntos firmamos al ser las dieciocho horas treinta minutos del día diecisiete de agosto del año dos mil cinco. (F) JOSE PABLO ARCE P. — (F) ILEGIBLE — (F) MAURICIO GONZALEZ CRESPO — LA ANTERIOR ES COPIA FIEL EN LO CONDUCTENTE DE LA ESCRITURA NÚMERO SESENTA Y OCHO INICIADA AL FOLIO SESENTA Y UNO FRENTE DEL TOMO CUARTO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER

D

TEDSTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ HACIENDO CONSTAR QUE LO OMITIDO NO ALTERA, CONDICIONA, MODIFICA, RESTRINGE O DESVIRTUA LO AQUÍ TRASCrito.

*pat 77
una*



SR

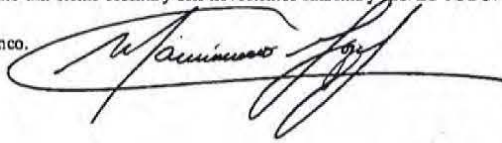
*\$ 220.000 \$ 48342.
\$ 106,35 2400⁰⁰*



UP 720

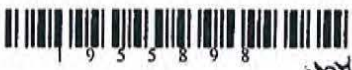
1 24 74 04 665 9

RAZON NOTARIAL. El suscrito Notario hace constar y da fe con vista en la matriz que el compareciente ARCE PIÑAR es mayor, soltero, estudiante, vecino de Cipreses de Curridabat, Condominios Cipreses número veintiuno y portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos. ES TODO. San José, diecinueve de septiembre del año dos mil cinco.



SSS

1-1166-942



1035898

12474466603