

Exhibit R-178

Transfer Agreement for Lot C96

June 28, 2005

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry	[stamp: 0656262 Series	la / SEI	SAN JOSE
Republic of Costa Rica	NUMBER Please do not scratch out]	lgh/	WEST SECTOR
Notary Seal		Ana y Rodríguez Calderón	
		1-1208-0832	
		[illegible signature]	
		M-Reg 3,233.74	
		[illegible] Plan 1945.65	

IDENTIFICATION No. 1-94-429 [illegible handwriting]

NUMBER ONE HUNDRED SEVENTY-FOUR. Before me, **CARLOS ROBERTO RIVERA RUIZ**, Public Notary with an open office in the city of San José, appeared the party of the first part, Mr. **FARROKH** with the single surname **SAMII** due to his Iranian nationality, a person of legal age, divorced, a executive, resident of San José, bearer of pensioner card number three thousand eight hundred twenty-seven, acting in his capacity as **PRESIDENT** with broad powers of attorney without an amount limit in accordance with article one thousand two hundred fifty-three of the Civil Code, of the company known as **QUINTA MAGNIFICA GABBY, SOCIEDAD ANONIMA**, whose legal entity identification number is three-one hundred one-one hundred ninety-two thousand sixty-three, and whose registered address is at Heredia, Residencial Los Arcos, ten meters to the South and two hundred meters to the East thereof, whose legal personality is registered and current on the basis of the certification issued by the Registry of Legal Entities at two twenty-one and eighteen seconds, p.m. on the twenty-first day of June of two thousand five, which the undersigned Notary has had before him and of which he possesses a copy in his reference file, for which reason he witnesses thereof; and the party of the second part, Mr. **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, a person of legal age, married once, an attorney, resident of San Rafael de Escazú, seen hundred meters to the North and three hundred fifty meters to the West of the Fischel Pharmacy, acting in his capacity as legal representative with **BROAD POWERS OF ATTORNEY** without an amount limit, of the company known as **GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA**, whose legal entity identification number is three-one hundred two-three hundred seventy-eight thousand nine hundred eighty-five and 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, which power of attorney is registered based on presentation volume five hundred fifty-two, entry thirteen thousand six hundred fifty-six, of which the undersigned Notary witnesses; and **THEY STATE: FIRST:** The party SAMII states that the party he represents is the owner of the property recorded in the computerized Folio Real system of the province of Guanacaste number FIVE-FORTY-THREE THOUSAND ONE HUNDRED THIRTY-THREE-ZERO ZERO ZERO, which by its nature a building lot and which, by virtue of the current Territorial Division, is found in district eight Cabo Velas, canton three Santa Cruz in the province of Guanacaste, whose current and true boundaries are, to the North: public street and right-of-way; to the South: unalienable public zone measuring fifty square meters, with a current and true measurement of nine hundred forty-five point six five square meters, based on cadastral plan number G-three four nine eight four four-one thousand nine hundred ninety-six, of which the undersigned Notary witnesses and therefore requests that this Registry makes the corresponding rectifications, estimated at one thousand Colons solely for tax purposes. **SECOND:** The party SAMII goes on to state that, in accordance with the trust contract entered into by public deed number twenty-three at two p.m. on the fourth day of

VF [symbol] 400,000

[stamp:] GROUP 5

[bar code]

REG. 193

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

February of two thousand five, visible on folio twenty-nine (front) of Volume eight of the notarial records of Notary Public Rafael Enrique Cañas Coto, of which the undersigned Notary witnesses, the party whom he represents transfers in fiduciary ownership, to the company **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, free of obligations, mortgage encumbrances, occupants or possessors, and with all municipal and real estate taxes paid up, the property described in article ONE above, for the amount of exactly TWO HUNDRED FIFTY THOUSAND DOLLARS IN THE LEGAL CURRENCY OF THE UNITED STATES OF AMERICA, which are given to Mr. SAMII in accordance with the provisions of the aforementioned trust contract. **THIRD:** The party CAÑAS COTO states, on behalf of the party whom he represents, that he accepts this transfer in fiduciary ownership under the terms and conditions stipulated herein. The undersigned Notary witnesses the trust contract mentioned herein, as he has a copy of the same in his reference file. The foregoing was read to those present, who were in agreement and together signed it in the city of San José, at six p.m. on the twenty-eighth day of June of the year two thousand five. **(Signed) ILLEGIBLE ---- (Signed) ILLEGIBLE ---- (Signed) ILLEGIBLE.**

THE FOREGOING IS A FAITHFUL AND EXACT COPY OF PUBLIC DEED NUMBER ONE HUNDRED SEVENTY-FOUR, STARTING ON FOLIO ONE HUNDRED FORTY-SIX (FRONT) OF VOLUME SIX OF MY NOTARIAL RECORDS. IT WAS COMPARED TO THE ORIGINAL AND FOUND TO MATCH, AND I ISSUE IT AS A FIRST WITNESS AT THREE P.M. ON THE THIRD DAY OF AUGUST OF THE YEAR TWO THOUSAND FIVE.

[SIGNATURE]

Spanish Original



0656262 SERIE
NUMERO Favor no Rayar

la SEI
lgh/
Ana y Rodriguez Calderon
1-1208-0832
M- Reg 3, 233, 74
M- Plan D 1945, 65 ✓
vq/
vp/
UK-LUN
SEL-

CEDULA No. 1-940-429 *pas*

NUMERO CIENTO SETENTA Y CUATRO. Ante mf, CARLOS ROBERTO RIVERA RUIZ, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, comparece por una parte el señor FARROKH de único apellido SAMII en virtud de su nacionalidad iraní, mayor, divorciado, ejecutivo, vecino de San José, portador del carné de pensionado número tres mil ochocientos veintisiete, en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma en concordancia con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil de la empresa denominada QUINTA MAGNIFICA GABBY, SOCIEDAD ANONIMA, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento noventa y dos mil sesenta y tres, y que tiene su domicilio en Heredia, Residencial Los Arcos, de la entrada diez metros al sur y doscientos metros al este, personería inscrita y vigente con vista en la certificación literal emitida por el Registro de Personas Jurídicas a las catorce horas veintidós minutos y dieciocho segundos del día veintiuno de junio del dos mil cinco, la cual el suscrito Notario ha tenido a la vista y de la cual guarda copia en su protocolo de referencias, por lo cual da fe de la misma; y por otro lado el señor RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la Farmacia Fischel setecientos metros al norte y trescientos cincuenta metros al 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, la cual 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 inscrito con vista al tomo de presentación quinientos cincuenta y dos, asiento trece mil setecientos cincuenta y seis, de lo cual el suscrito Notario da fe; y DICEN: PRIMERO: Manifiesta el compareciente SAMII que su representada es dueña de la finca inscrita bajo el sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste número CINCO-CUARENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y TRES-CERO CERO CERO, la cual es por naturaleza terreno para construir, que en virtud de la actual División Territorial se encuentra en el distrito octavo Cabo Velas, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, cuyos linderos actuales y verdaderos son al Norte: calle pública y servidumbre de paso; al Sur: zona pública inalienable con cincuenta metros y Mario Sáenz Villegas; al Este: lote setenta y uno C de Villas de Playa Grande y al Oeste: servidumbre de paso y zona pública inalienable con cincuenta metros, con una medida actual y verdadera de mil novecientos cuarenta y cinco metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-tres cuatro nueve ocho cuatro cuatro-mil novecientos noventa y seis, de lo cual el suscrito Notario da fe por lo cual solicita a este Registro las rectificaciones correspondientes las cuales se estiman en la suma de mil colones únicamente para efectos fiscales. SEGUNDO: Continúa manifestando el compareciente SAMII que de conformidad con el contrato de fideicomiso constituido mediante escritura pública número veintitrés de las catorce horas del día cuatro de

T: 556 A: 04779
F: 04-08-2005
H: 11:25:08
Pop

5
6 duña!
5
7 adquis on realid. no adm. inis

VP
1 08-
5 act e: 3
2 act
3 act
plano p^{oo}
el
62

VF 400,000

2RI

G-043133-000

106 25 ml 25 238 2
GRUPO 5
REG. 193

INSCRIP

- 1. RECTI Provi
- 2. TRASP Provi 000 G
- 3. RECTI Provi
- 4. RECT Provi *****

febrero del dos mil cinco, visible a folio veintinueve frente del Tomo octavo del protocolo del Notario Público Rafael Enrique Cañas Coto, de lo cual el suscrito Notario da fe, su representada traspasa en propiedad fiduciaria a la sociedad **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, libre de anotaciones, gravámenes hipotecarios, poseedores, ocupaciones y con los impuestos municipales y sobre bienes inmuebles al día, la finca descrita en el artículo PRIMERO anterior, por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES EXACTOS, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cuales son entregados al señor SAMI de conformidad con lo dispuesto en dicho contrato de fideicomiso. **TERCERO:** Manifiesta el compareciente CAÑAS COTO que en nombre de su representada acepta el presente traspaso en propiedad fiduciaria en los términos y condiciones aquí estipulados. El suscrito Notario da fe del contrato de fideicomiso aquí mencionado, puesto que guarda una copia del mismo en su protocolo de referencias. Leído lo anterior a los comparecientes resulto conforme y juntos firmamos en la ciudad de San José al ser las dieciocho horas del día veintiocho de junio del año dos mil cinco. (F) ILEGIBLE / (F) ILEGIBLE / (F) ILEGIBLE. / 3

LA ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CIENTO SETENTA Y CUATRO INICIADA AL FOLIO CIENTO CUARENTA Y SEIS FRENTE DEL TOMO SEXTO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO AL SER LAS QUINCE HORAS DEL TERCER DIA DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CINCO.

Estimación 8

$250,000 \times 478,40$
 $\$119,600,000$

* 04 AGO. 2005 *
 CATALINA GUIDO TAMES
 CAJERA

15/08/2005 BANCO DE COSTA RICA 05:44:12
 SER TRANSICION ELECTRONICA ***
 SER FASERIO 000004
 ROLFO ESTENGA 00542321-0
 TRANS REGISTRO NACI 2,000.00
 TRANS COLECCION DE AF 90,200.00
 SUB-TOTAL 92,200.00
 DEBE PAGO 92,200.00
 TOTAL CANCELADO 92,200.00
 REGISTRO D.O.T.D. *****

TRANSICION 2004031-7
 REGISTRO BANCO DE COSTA RICA
 OFIC. CAJERA DE TOLIMA
 SERVICIO SERVIDOR DE
 DESARROLLO 15:25:33
 SELVA 05/07/2005

FECHA: