

Exhibit R-181

Sale and Purchase Agreement, Lot V38

November 11, 2004

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry	[stamp: 0595297 L	Ut 8 000 000	
Republic of Costa Rica	NUMBER Please do not scratch out]		B
Notary Seal		Oscar Funes [illegible] 8-324780 [symbols]	
		[illegible handwriting]	

IDENTIFICATION No. 1-787-671

NUMBER SEVENTEEN. Before us, **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO** and **CARLOS LUIS SALAS PORRAS**, Public Notaries with open offices in the city of San José, acting in the city of Liberia, Guanacaste and acting as co-notaries within the notarial protocol of the former, appeared the party of the first part, Mr. **GIORA GEORGE** with the single surname **ANGRES** due to his United States nationality, a person of legal age, married once, a medical doctor, resident of Playa Grande, Guanacaste, bearer of United States passport number z-seven one five seven seven five zero, acting as **MANAGER** with broad powers of attorney without an amount limit, of the company known as **GIORA G ANGRES M D, LIMITADA**, whose legal entity identification number is three-one hundred two-one hundred forty-eight thousand four hundred seven and whose registered address is in the city of San José, located in the Law Offices of Niehaus, Gutiérrez and André, Eleventh Street, Central and Second avenues, whose legal personality is registered and current based on volume eight hundred fourteen, folio thirty-three, entry thirty-nine of the Commercial Registry, of which the undersigned Notaries witness; and the party of the second part **JOSE PABLO ARCE PIÑAR**, a person of legal age, married, a student, resident of Cipreses de Curridabar, Condominios Cipreses number twenty-one, bearer of identification card number one-one thousand one hundred sixty-six-nine hundred forty-two, acting as **PRESIDENT**, with broad powers of attorney without an amount limit, of the company known as **SEIZE THE DAY, SOCIEDAD ANONIMA**, whose legal entity identification number is three-one hundred one-three hundred eighty thousand six hundred twenty-five, and whose registered address is in canton three San Rafael of canton two Escazú in the province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, El Patio Building, third floor, and whose legal personality is registered and current based on presentation volume number five hundred forty, entry three thousand seventy-five in the Commercial Registry, of which the undersigned Notaries witness; and **THEY STATE: FIRST:** The party Angres states that the party he represents is the sole and exclusive owner of the property registered in the computerized Folio Real system of the province of Guanacaste, number FIVE-FORTY-TWO THOUSAND THREE HUNDRED FORTY-SIX-ZERO ZERO ZERO, which is by nature lot number thirty-eight, stage E for building, located in district four Tempate, in canton three Santa Cruz in the province of Guanacaste, whose boundaries are, to the North: a street with twenty meters; to the South: as fifty-meter inalienable strip of the maritime mile of the Pacific Ocean; to the East: a pathway; and to the West, lot thirty-seven, measuring one thousand seventy-six point nine three square meters. We, the undersigned notaries, witness that the plan described is current and correct, and is registered in the National Property Register; therefore, we request rectification of the measurement, which we estimate at one hundred Colons. This rectification is accepted by the party ANGRES on behalf of the party he represents. **SECOND:** The party ANGRES goes on to state, on behalf of the party that he represents, that for the sum of exactly THREE HUNDRED FIFTY THOUSAND DOLLARS, in legal currency of the United States of America, which he states he has received from the party Arce Piñar by means of a cashier's check

S/R measures 1,179.56 meters Reduce 1,076.93 meters [stamp:] illegible

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

from BAC Bank of San José, number NINE ONE THREE TWO NINE-ZERO, dated November tenth, two thousand four, he sells the property described in article on above, to SEIZE THE DAY, SOCIEDAD ANONIMA. **THIRD:** The party ARCE PIÑAR, on behalf of the party he represents, accepts the sale under the terms indicated above and free of all mortgage encumbrances, embargos, possessors, squatter, occupants, or leases, with municipal and real estate taxes paid up, with the exception of the reserves and restrictions recorded on the basis of volume five hundred thirty-eight, entry nineteen thousand six hundred twenty-eight, consecutive zero one, sequence zero nine hundred forty-six, sub-sequence zero zero one of the Real Property Register. **OFF THE RECORD ... RESUME FOR THE RECORD.** That is all. The undersigned Notary Cañas Coto states for the record that, by virtue of his mastery of the English language, he translated the present public instrument for the party Angres, given that this is the language that he understands. I will issue a first witness within the period required by Law. The foregoing was read to the parties present, who approved it and together we signed it in the city of Liberia, Guanacaste, at ten thirty a.m. on the eleventh day of November of two thousand four. **(Signed) ---- JOSE PABLO ARCE P. ---- (Signed) ILLEGIBLE ---- (Signed) ILLEGIBLE --- (Signed) ILLEGIBLE**

THE FOREGOING IS A COPY OF ALL PERTINENT CONTENT OF PUBLIC DEED NUMBER SEVENTEEN, STARTING ON FOLIO TWENTY-THREE (BACK) OF VOLUME EIGHT OF MY NOTARIAL PROTOCOL. IT WAS COMPARED TO THE ORIGINAL AND FOUND TO MATCH, AND I ISSUE IT AS A FIRST WITNESS WITHIN THE PERIOD PRESCRIBED BY LAW, STATING FOR THE RECORD THAT THAT WHICH WAS OMITTED DOES NOT MODIFY, RESTRICT, ALTER, OR CONDITION THAT WHICH IS TRANSCRIBED HERE.

[SIGNATURE]

\$350,000 X 453.93

158,875.50

Spanish Original



0595297 L
Favor no Pagar

U\$ 8 000 000

13

CEDULA Nº 1-787-671

Oscar Funcs Urdisno

0-324 780

B. Remon y Patricia

T: 543 A: 16700
F: 16-11-2004
H: 14:52:50

NUMERO DIECISIETE: Ante nosotros, RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO y CARLOS LUIS SALAS PORRAS,

Notarios Públicos con oficinas abiertas en la ciudad de San José, actuando en la ciudad de Liberia, Guanacaste, actuando

en co-notariado en el protocolo del primero, comparecen por una parte el señor GIORA GEORGE de único apellido

ANGRES en virtud de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado una vez, doctor en medicina, vecino de Playa

Grande, Guanacaste, pasaporte de su país número z-siete uno cinco siete siete cinco cero, en su condición de GERENTE

con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada GIORA G ANGRES M D

LIMITADA, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número (tres-ciento dos-ciento cuarenta y ocho mil

cuatrocientos siete, y que tiene su domicilio en la ciudad de San José, sita en el Bufete Niehaus, Gutiérrez y André, calle

once, avenidas central y segunda, personería inscrita y vigente con vista al tomo ochocientos catorce, folio treinta y tres,

asiento treinta y nueve del Registro Mercantil, de lo cual los suscritos Notarios dan fe; y por la otra parte el señor JOSE

PABLO ARCE PIÑAR, mayor, soltero, estudiante, vecino de Cipreses de Curridabat, Condominios Cipreses número

veintiuno, portador de la cédula de identidad número (uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos, en su

condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada

SEIZE THE DAY, SOCIEDAD ANONIMA, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número (tres-ciento uno-

trescientos ochenta mil seiscientos veinticinco, y que tiene su domicilio en el cantón 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,

personería inscrita y vigente con vista al tomo de presentación quinientos cuarenta, asiento tres mil setenta y cinco del

Registro Mercantil, de lo cual los suscritos Notarios dan fe; y DICEN: PRIMERO: Manifiesta el compareciente

ANGRES que su representada es dueña única y exclusiva de la finca inscrita bajo el sistema de folio real mecanizado de

la provincia de Guanacaste número CINCO-CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS-CERO

CERO CERO, la cual es por naturaleza lote número treinta y ocho, etapa E 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: faja de cincuenta metros inalienable de la milla marítima del Océano Pacífico; al este: alameda; y al oeste:

lote treinta y siete, con una medida de mil setenta y seis metros con noventa y tres decímetros cuadrados, según el plano

catastrado número G-uno cuatro cinco cuatro nueve ocho-mil novecientos noventa y tres. Los suscritos notarios damos fe

de que el plano descrito es el actual y verdadero e inscrito en el Catastro Nacional; por lo tanto solicitamos la rectificación

de medida la cual estimamos en cien colones. Dicha rectificación es aceptada por el compareciente ANGRES en nombre

de su representada. SEGUNDO: Continúa manifestando el compareciente ANGRES en nombre de su representada, que

por la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES EXACTOS, moneda de curso legal en los Estados

Unidos de América, los cuales manifiesta haber recibido de manos del compareciente Arce Piñar mediante cheque de

5

62

50

7

546
5-42346
000

2 N
3 UK

8
8 PE

UN
UK

S/12 mds 1.179.56 mts Desminuye 1076.93 mts



9 gerencia del Banco BAC San José, número NUEVE UNO TRES DOS NUEVE-CERO de fecha diez de noviembre del dos mil cuatro, vende la finca descrita en el artículo primero anterior a favor de SEIZE THE DAY, SOCIEDAD ANONIMA. TERCERO: El compareciente ARCE PIÑAR en nombre de su representada acepta la venta en los términos antes indicados y libre de todo tipo de gravámenes hipotecarios, embargos, poseedores, ocupantes, precaristas, arrendamientos, con los impuestos municipales y territoriales al día, con excepción de las reservas y restricciones inscritas con vista al tomo quinientos treinta y cinco, asiento diecinueve mil seiscientos veintiocho, consecutivo cero uno, secuencia cero novecientos cuarenta y siete, subsecuencia cero cero uno del Registro de la Propiedad Inmueble. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO -- SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. Es todo. El suscrito Notario Cañas Coto hace constar que en virtud del dominio que tiene del idioma inglés tradujo la presente escritura al compareciente Angres, puesto que este es el idioma que él entiende. Expediré un primer testimonio dentro del término de ley. Leído lo anterior a los comparecientes resultó conforme y juntos firmamos en la ciudad de Liberia, Guanacaste, al ser las diez horas treinta minutos del día once de noviembre del dos mil cuatro. (F) JOSE PABLO ARCE P. ----- (F) ILEGIBLE --
---- (F) ILEGIBLE ----- (F) ILEGIBLE.

LA ANTERIOR ES COPIA EN LO CONDUENTE DE LA ESCRITURA NUMERO DIECISIETE INICIADA AL FOLIO VEINTITRES VUELTO DEL TOMO OCTAVO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO DENTRO DEL TERMINO DE LEY HACIENDO CONSTAR QUE LO OMITIDO NO MODIFICA, RESTRINJE, ALTERA O CONDICIONA LO AQUÍ TRASCRITO.

\$ 350.000 x 453,93
158.875.50