

Exhibit R-185

Sale and Purchase Agreement, Lot V61

February 4, 2005

NATIONAL REGISTRY
Republic of Costa Rica

[stamp:] O
0571201Series
NUMBER
Please do not cross out.

[stamp:]
Real Estate Property Registry
Receipt and Delivery of
Documents Dpt.
Presentation of documents
Central Headquarters
Name: [illegible]
Identification No. 1-1180-157
Signature: [signature]

IDENTIFICATION NO. 1-787-671

NUMBER TWENTY-FOUR: Appearing before me, **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, Public Notary with an office in San José, temporarily visiting in Playa Flamingo, Guanacaste, are Mr. **FARROKH SAMII**, without a second family name due to his nationality, of legal age, divorced, an executive, living in San José, an Iranian citizen, with pension identification card number three thousand eight hundred twenty-seven, in his capacity as the President with general legal agent powers without limits of amounts of the company **VILLAS DE PLAYA GRANDE, SOCIEDAD ANONIMA**, with legal entity identification number three - one hundred one - ninety-six thousand two hundred eight, with its legal personality recorded and current in volume seven hundred eighty-two, folio one hundred thirty-one, entry two hundred twenty-eight of the Commercial Registry , which the undersigned Notary certifies, and on the other hand, Mr. **ROBERT THOMAS REDDY**, without a second family name due to his U.S. nationality, of legal age, married one time, Administrator of Companies, living at one one six five Investment Boulevard, Suite number two, El Dorado Hills, State of California, nine five seven six two, United States of America, bearer of a passport of his country number two one two one six five three nine two, in his capacity as Special Legal Agent with sufficient powers for this act from the company **COUNTING THE STARS, SOCIEDAD ANONIMA** with legal entity identification number three - hundred ~~one~~ [handwritten:]two - three hundred seventy-eight thousand nine hundred eighty-five, with its business address in San José, Escazú, Centro Corporativo Plaza Roble, El Patio Building, third floor, a special power of attorney which is based on written document number ninety of four p.m. of the third of February of two thousand five, displayed in folio seventy-nine in the front of volume seven of the Protocol of the Public Notary Adrian Alvarenga Odio, which is current and the undersigned Notary certifies this, and **THEY STATE: FIRST:** The appearing party SAMII states that his represented party is the owner of the property of the District of Guanacaste, registration number FORTY-TWO THOUSAND EIGHT HUNDRED THIRTY-THREE - ZERO ZER ZERO, which is land destined as a hotel, stage A, located in the eighth district Cabo Velas, third canton Santa Cruz of the province of Guanacaste, measuring: fifty thousand square meters and having the following boundaries: NORTH: A street; SOUTH: an inalienable strip of fifty meters of land of the maritime zone; EAST: A street; and WEST: inalienable strip of fifty meters of land of the maritime zone. **SECOND:** The appearing party SAMII thereafter stating that on behalf of his represented party and in relation to the property described in the FIRST prior article, it is being subdivided for the sale of one lot which is described as follows: land destined for a hotel, stage A, located in the eighth district Cabo Velas, third canton Santa Cruz of the province of Guanacaste, measuring: five thousand one hundred eighty-six meter and eighty-seven square decimeters, whose boundaries are: NORTH: Conhotel S.A. and a public street in part of this; SOUTH: remains reserved; EAST: Villas Playa Grande S.A.; and WEST: an inalienable strip of fifty meters of land of the maritime zone;

[bar code]

1787671

[stamp:]
GROUP 1
REG [illegible]

NATIONAL REGISTRY
Republic of Costa Rica

and, it has land registry plan number G - ONE SIX SEVEN NINE SIX - NINETY-FOUR, dated the twelfth of May of nineteen ninety-six. **THIRD:** Based on the above subdivision, the rest of the property is described as follows: land destined for a hotel, stage A, located in the eighth district Cabo Velas, third canton Santa Cruz of the province of Guanacaste, measuring: forty-four thousand eight hundred thirteen meters and thirteen square decimeters and having the following actual and true boundaries: NORTH: a street and lot subdivided in this act to Counting the Stars, S.A.; SOUTH: an inalienable strip of fifty meters of maritime zone land; EAST: a street; and WEST: an inalienable strip of fifty meters of maritime zone land. **FOURTH:** The appearing party SAMII thereafter states that in conformance with the trust agreement constituted through public written document number twenty-three of two p.m. of the fourth of February of two thousand five, displayed in folio twenty-nine in the front of volume eight of the protocol of this same Notary, which the undersigned Notary certifies, his represented party is transferring in trust property to the company **COUNTING THE STARS, SOCIEDAD ANONIMA**, with legal entity identification number three - one hundred one - three hundred eighty-seven thousand five hundred twenty-two, which accepts it through its legal agent, free of notations and with encumbrances which the registry indicates and with municipal and real estate taxes current for the properties described in the prior **FIRST** article, for an amount of **EIGHT HUNDRED THOUSAND DOLLARS, LEGAL CURRENCY OF THE UNITED STATES OF AMERICA**. Finally, the representative of the purchasing company states that he accepts the previous sale under the conditions described herein. **FIFTH:** The appearing party REDDY states on behalf of his represented party that in conformance with the reform made on behalf of the eighth district of the Province of Guanacaste, and based on the plan previously indicated, the name of the district is Cabo Velas, and for that reason he requests that this be rectified in all the properties indicated above. This rectification is estimated to cost ONE THOUSAND COLONES solely for tax purposes. **WITHOUT THE REGISTRY NOTING: THE REGISTRY CONTINUES TO NOTE:** **SIXTH:** Finally, the appearing party Mr. Reddy states that he accepts the previous sale on behalf of his represented party under the conditions described herein and requests that the Property Department of the Public Registry registers it in his name. The undersigned Notary certifies that the description of the property previously indicated is actual and true, in conformance with its location and the land registry plans previously indicated. The undersigned Notary records that because of my command of the English language, I have translated this written document from the Spanish language into English for the appearing parties, due to the fact that this is the language they speak and understand. I have read the above to the appearing parties, and they state that they approve it and we all

NATIONAL REGISTRY
Republic of Costa Rica

signed in Playa Flamingo, Guanacaste, at two thirty p.m. on the fourth day of February of two thousand five. (S) ILLEGIBLE --- (S) ROBERT T. REDDY ---(S) ILLEGIBLE

THE ABOVE IS A FAITHFUL COPY OF THE RELEVANT SECTIONS OF THE WRITTEN DOCUMENT NUMBER TWENTY-FOUR PROPERLY DISPLAYED IN FOLIO FORTY-NINE IN THE FRONT OF VOLUME EIGHT OF MY PROTOCOL. COMPARED TO ITS ORIGINAL, IT IS CONSISTENT AND I ISSUE THIS AS A FIRST NOTARIZED CERTIFICATE IN THE SAME ACT OF SIGNING THE MASTER DOCUMENT, RECORDING IT IN CONFORMANCE WITH THE PROVISIONS OF ARTICLE SEVENTY-SEVEN OF THE NOTARY CODE IN RELATION TO WHICH OMISSIONS DO NOT MODIFY, CONDITION, RESTRICT OR TAKE AWAY FROM WHAT IS TRANSCRIBED.

NATIONAL REGISTRY
Republic of Costa Rica

NOTARIZED FOOTNOTE: The undersigned Notary records and certifies in the master document the following: a) That the correct plan for the subdivided lot is number G - one eight six seven nine six - on thousand nine hundred ninety-four, which was duly verified by the Municipality of Santa Cruz on the first day of August of the year two thousand five, a plan which the undersigned Notary has sighted and of which he keeps a copy in his reference protocol and therefore he certifies that the measurement of the subdivided lot is adjusted to this plan and its municipal verification; b) that the correct legal entity identification number is three - one hundred one - three hundred seventy-eight thousand nine hundred eighty-five; c) that only the location of the subdivided lot must be rectified, based on the plan indicated herein, and not the rest reserved by error recorded. In addition, the undersigned Notary records and certifies that during the process of registration of this written document, the purchasing company changed its corporate name so that now it is called GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, with the legal entity identification number three - one hundred two - three hundred seventy-eight thousand nine hundred eighty-five, the above based on the presentation volume five hundred forty-seven, entry eight thousand four hundred sixty-seven of the Registry of Legal Entities. THIS IS ALL. In San José, on the eleventh of August, of the year two thousand five.

[signature]

[bar code]

1787671

Spanish Original



0571201 SERIE

NUMERO Favor no Rayar

REGISTRO MERCANTIL... Nombre: Mauricio Ramos... No. de Cédula: 1-1180-757

CEDULA No. 1-787671

NUMERO VEINTICUATRO: Ante mí, RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO, Notario Público con oficina en San José, de paso por Playa Flamingo, Guanacaste, comparecen los señores FARROKH SAMII, sin segundo apellido en razón de su nacionalidad, mayor, divorciado, ejecutivo, vecino de San José, ciudadano iraní, con carné de pensionado número tres mil ochocientos veintisiete, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin limite de suma de la sociedad VILLAS DE PLAYA GRANDE, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-noventa y seis mil doscientos ochenta, personería inscrita y vigente al tomo setecientos ochenta y dos, folio ciento treinta y uno, asiento doscientos veintiocho del Registro Mercantil del Registro Mercantil, de lo cual el suscrito Notario da fe por una parte, y por la otra, el señor ROBERT THOMAS REDDY, sin segundo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado una vez, Administrador de Empresas, vecino de uno uno seis cinco Investment Boulevard, Suite número dos, El Dorado Hills, Estado de California, nueve cinco siete seis dos, Estados Unidos de América, portador del pasaporte de su país número dos uno dos uno seis cinco tres nueve dos, en su condición de Apoderado Especial con facultades suficientes para este acto de la sociedad COUNTING THE STARS, SOCIEDAD ANONIMA con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, con domicilio social en San José, Escazú, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, poder especial que consta con vista de la escritura pública número noventa de las dieciséis horas del tres de febrero del dos mil cinco, visible a folio setenta y nueve frente del tomo séptimo del Protocolo del Notario Público Adrián Alvarenga Odio, el cual se encuentra vigente y de lo cual el suscrito Notario da fe, y DICEN: PRIMERO: Manifiesta el compareciente SAMII, que su representada es dueña de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES-CERO CERO CERO, que es terreno destinado a hotel etapa A, situado en el distrito octavo Cabo Velas, cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, mide: cincuenta mil metros cuadrados y tiene los siguientes linderos: NORTE: Calle; SUR: franja inalienable de cincuenta metros de la zona marítimo terrestre; ESTE: Calle; y, OESTE: franja inalienable de cincuenta metros de la zona marítimo terrestre. SEGUNDO: Continúa manifestando el compareciente SAMII que, en nombre de su representada y de la finca descrita en el artículo PRIMERO anterior, segrega para vender un lote que se describe así: terreno destinado a hotel etapa A, sito en el distrito octavo Cabo Velas, cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, mide: cinco mil ciento ochenta y seis metros con ochenta y siete decímetros cuadrados, cuyos linderos son: NORTE: Conhotel S.A. y calle pública en parte; SUR: resto reservado; ESTE: Villas Playa Grande S.A.; y, OESTE: franja inalienable de cincuenta metros de la zona

T: 548 A: 05484 F: 25-02-2005 H: 14:05:03

SE (ste)

Reservado Restricción

FE

5

6

5

539 675

5

4283

lote

3

5-141808

\$ al 04/2/2005 -> \$ 463,00

GRUPO 1



5.186,84 dote.
44.813,13 Resto.

50.000,00

OK

✓ Razon Not.

Plan

Resto

3

marítimo terrestre; y, cuenta con plano catastrado número G-UNO OCHO SEIS SIETE ^{Nueve} ~~ocho~~ SEIS-NOVENTA Y CUATRO, de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y seis. **TERCERO:** Con base

en la anterior segregación, el resto de finca se describe así: terreno destinado a hotel etapa A, sito en el distrito ^{✓ Razon Notarial} (octavo Cabo Velas) cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, mide: cuarenta y cuatro mil ochocientos trece metros con trece decímetros cuadrados y tiene lo siguientes linderos actuales y verdaderos:

NORTE: calle y lote segregado en este acto a Counting the Stars, S.A.; **SUR:** franja inalienable de cincuenta metros de la zona marítimo terrestre; **ESTE:** calle; y, **OESTE:** franja inalienable de cincuenta metros de la zona marítimo terrestre. **CUARTO:** Continúa manifestando el compareciente SAMII que de conformidad

con el contrato de fideicomiso constituido mediante escritura pública número veintitres de las catorce horas del cuatro de febrero del dos mil cinco, visible a folio veintinueve frente del Tomo octavo del protocolo de esta misma Notaría, de lo cual el suscrito Notario da fe, su representada traspasa en propiedad fiduciaria a la

sociedad **COUNTING THE STARS, SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula de persona jurídica número (res- **3-101-378985** ciento uno-trescientos ochenta y siete mil quinientos veintidós) quién acepta por medio de su apoderado, libre

de anotaciones y con los gravámenes que indica el registro y con los impuestos municipales y sobre bienes inmuebles al día, las fincas descritas en el artículo PRIMERO anterior, por un valor de **OCHOCIENTOS**

MIL DOLARES EXACTOS, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Finalmente, manifiesta el representante de la sociedad compradora que acepta la anterior venta en las condiciones aquí descritas. **QUINTO:** Manifiesta el compareciente REDDY en nombre de su representada, que de conformidad con la reforma realizada al nombre del Distrito octavo de la Provincia de Guanacaste, y con vista en el plano anteriormente indicado, el nombre del Distrito octavo es Cabo Velas, por lo que se solicita se rectifique el mismo en todas las fincas arriba indicadas. Se estima la presente rectificación en la suma de UN MIL COLONES únicamente para efectos fiscales. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: ... SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** **SEXTO:** Finalmente, manifiesta el señor Reddy que acepta la anterior venta a favor de su representada en las condiciones aquí descritas y solicita a la Sección de Propiedad del Registro Público la inscripción a su nombre. El suscrito Notario doy fe de que la descripción de la finca anteriormente indicada es la actual y verdadera, de conformidad con su situación y el planos catastrado antes indicado. El suscrito Notario hago constar que por el dominio que poseo del idioma inglés, he traducido la presente escritura del idioma español al inglés a los comparecientes, por ser esta la lengua que hablan y entienden. Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprobaron y todos

fin
mi
LA
VI
M
C
H
C
D

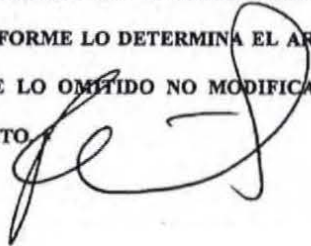
Fideicomiso 50

la
8

3

firmamos en Playa Flamingo, Guanacaste, a las catorce horas treinta minutos del día cuatro de febrero de dos mil cinco. (F) ILEGIBLE — (F) ROBERT T REDDY — (F) ILEGIBLE

LA ANTERIOR ES COPIA FIEL EN LO CONDUENTE DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTICUATRO VISIBLE A FOLIO CUARENTA Y NUEVE FRENTE DEL TOMO OCTAVO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA PRINCIPAL, HACIEND CONSTAR CONFORME LO DETERMINA EL ARTICULO SETENTA Y SIETE DEL CODIGO NOTARIAL QUE LO OMITIDO NO MODIFICA, CONDICIONA, RESTRINGE O DESVIRTUA LO TRANSCRITO.



1787671

RAZON NOTARIAL. El suscrito Notario hace constar y da fe con vista en la matriz de lo siguiente: a) Que el plano correcto del lote segregado es el número G-uno ocho seis siete nueve seis-mil novecientos noventa y cuatro, el cual fue debidamente visado por la Municipalidad de Santa Cruz el día primero de agosto del año dos mil cinco, plano el cual el suscrito Notario ha tenido a la vista y del cual guarda copia en su protocolo de referencias por lo cual da fe que la medida del lote segregado se ajusta al mismo y de su visado municipal; b) que el número de cédula jurídica correcto de la sociedad compradora es el tres-ciento uno-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco; c) que solamente se le debe de rectificar la situación al lote segregado, con vista en el plano aquí indicado, y no al resto reservado como por error se consignó. Asimismo el suscrito Notario, hace constar y da fe de que durante el proceso de inscripción de la presente escritura, la sociedad compradora modificó su razón social de tal forma que ahora se denomina GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, lo anterior con vista al tomo de presentación quinientos cuarenta y siete, asiento ocho mil cuatrocientos sesenta y siete del Registro de Personas Jurídicas. ES TODO. San José, once de agosto del año dos mil cinco.

Plano
Visado

No
Rectifica
Resto

Cambio
Razón
Social
DOC
547
8467



1787671