

Exhibit R-177

Sale and Purchase Agreement, Lots B5, B6, B7, B8

September 6, 2003

[ENGLISH TRANSLATION]

NATIONAL REGISTRY
Republic of Costa Rica

NOTARIAL
SEAL

0579373 Series No.
NUMBER
Please avoid scratching

Registry of Immovable Property
Diary Department
Name: Javier Valerin Barboza
Id Card No.: 1-494-945
Signature: [initials:] J.V.D.

[initialed]

CERTIFICATE No. 1-616-918

T: 524 A:10013
D: 09-23-2003
H: 10:25:37

RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A., sells properties to POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, SOCIEDAD ANONIMA, SAINO MAR VISTA ESTATES F, SOCIEDAD ANONIMA, JOCOTE MAR VISTA ESTATES G, SOCIEDAD ANONIMA, AND NISPERO MAR VISTA ESTATES H, SOCIEDAD ANONIMA.
Deed granted in San Jose at 12 p.m. on September 6, of the year 2003.
NOTARY
ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN
DISTRICT OF GUANACASTE

NUMBER TWO HUNDRED TWENTY-TWO:
Appearing before me, ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN, Notary Public of this domicile, is Ms. JEANINA CUADRA SOLORZANO, of legal age, married one time, secretary, resident of Bello Horizonte de Escazú, del Abastecedor Buenos Aires, one hundred meters East, bearer of ID Card number [REDACTED], acting in her capacity as special representative for this act on behalf of the company RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONIMA, with offices in San Jose, fourth Avenue, on streets

twenty-six and twenty-eight, number two thousand six hundred fifty-three, with corporate identification number three – one hundred one - three hundred thirty-eight thousand one hundred eight, with authority to grant all types of powers of attorney and registered in the Business Section of the Public Registry in volume one thousand six hundred fifty-one, page forty-nine, under entry seventy-seven, whose legal status is attested by the undersigned Notary further ahead; and party of the second part, Mr. BRETT BERKOWITZ, of a single surname due to his nationality, of legal age, divorced one time, chiropractor, resident of Tamarindo Guanacaste, in [REDACTED] an American citizen bearer of a passport from that country with number [REDACTED] and with Costa Rican resident ID card number [REDACTED]

[REDACTED] acting in his capacity as President with the Broadest Power of Attorney with no limitation as to amount on behalf of the companies domiciled in San Jose, fourth Avenue, streets twenty-six and twenty-eight, number two thousand six hundred fifty-three, which are described as follows: a) POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, SOCIEDAD ANONIMA, corporate identification number three – one hundred one – three hundred fifty-four thousand one hundred sixty-two, registered in the Business Section of the Public Registry in volume one thousand seven hundred forty, on page one hundred thirty-five, entry one hundred fifty-five; b) SAINO MAR VISTA ESTATES F, SOCIEDAD ANONIMA, corporate identification number three – one hundred one – three hundred fifty-three thousand two hundred forty-four, registered in the Business Section of the Public Registry in volume seven hundred twenty-two, on page seventy-six, entry one hundred twelve c) JOCOTE MAR VISTA ESTATES G. SOCIEDAD ANONIMA, corporate identification number three – one hundred one – three hundred fifty-three

GROUP 3
REG. 22

[bar code] 1516915

thousand two hundred twenty-six, registered in the Business Section of the Public Registry in volume one thousand seven hundred eleven, page one hundred sixty-nine, entry two hundred twenty-three; d) NISPERO MAR VISTA ESTATES H, SOCIEDAD ANONIMA, corporate identification number three – one hundred one – three hundred fifty-three thousand two hundred two, registered in the Business Section of the Public Registry in volume one thousand seven hundred twenty-nine, on page one seventy, entry ninety-six, the legal status thereof being duly certified by the undersigned Notary after having seen the registration entries of each of the four companies listed, whose details were indicated above, AND STATE: ONE: The appearing party Cuadra Solorzano states as follows: That RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A., is the owner of the following properties registered in the Public Registry, District of Guanacaste, under the following entries and description: PROPERTY ONE: Property Identification Number ONE HUNDRED THIRTY THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-TWO – ZERO ZERO ZERO, which is agricultural land, located in Cabos Velas de Santa Cruz, eighth district of the third canton in the province of Guanacaste; it measures seven thousand two hundred ninety-two square meters with fifty-three decimeters, it borders to the North: lot four; to the South: lot six; to the East: lot twelve with agricultural easement in the middle and with a front of thirty-six meters and twelve centimeters; to the WEST: Public Area with fifty meters in favor of the State with a front of thirty-nine meters and seventy-seven centimeters, and topographic map registered in the National Land Registry under number G-eight hundred fifteen thousand four hundred sixty-nine – two thousand two, with the encumbrances indicated by the Registry. PROPERTY TWO: Property Identification Number ONE HUNDRED THIRTY THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-THREE – ZERO ZERO ZERO, which is agricultural land, located in Cabo Velas de Santa Cruz, eighth district of the third canton in the province of Guanacaste; it measures seven thousand three hundred sixteen square meters with thirty-five decimeters, and borders to the North: lot five; to the South; lot seven; to the East; lot eleven with agricultural easement in the middle and with a front of thirty-five meters and ninety-three centimeters; to the WEST: Public Area with fifty meters in favor of the State with a front of thirty-nine meters and seventy centimeters, and topographic map registered in the National Land Registry under number G-eight hundred fifteen thousand four hundred seventy-two – two thousand two, with the encumbrances indicated by the Registry. PROPERTY THREE; Property Identification Number ONE HUNDRED THIRTY THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-FOUR – ZERO ZERO ZERO, which is agricultural land, located in Cabo Velas de Santa Cruz, eighth district of the third canton in the province of Guanacaste; it measures seven thousand three hundred sixty-five square meters with eighteen decimeters, and borders to the North: lot six; to the South: lot eight; to the East: lot ten with agricultural easement in the middle and with a front of thirty-six meters and thirteen centimeters; to the WEST: Public Area with fifty meters in favor of the State and with a front of thirty-nine meters

[ENGLISH TRANSLATION]

and seventy centimeters, and topographic map registered in the National Land Registry under number G-eight hundred fifteen thousand four hundred seventy-one – two thousand two, and the encumbrances indicated by the Registry. PROPERTY FOUR; Property Identification Number ONE HUNDRED THIRTY THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-FIVE – ZERO ZERO ZERO, which is agricultural land, located in Cabo Velas de Santa Cruz, eighth district of the third canton in the province of Guanacaste; it measures seven thousand four hundred forty-four square meters with forty-five decimeters, and borders to the North: lot seven; to the South: Palm Beach de Costa Rica, Sociedad Anonima; to the East:; lot nine with agricultural easement in the middle and a front of thirty-six meters and fifty-two centimeters; to the WEST: Public Area with fifty meters in favor of the State and with a front of thirty-nine meters and seventy centimeters, and topographic map registered in the National Land Registry under number G-eight hundred fifteen thousand four hundred seventy-three – two thousand two, and the encumbrances indicated by the Registry. TWO: That for the price of TWO MILLION COLONES, received to the full satisfaction of RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A., the same hereby sells the above four properties to the four companies represented by the appearing party Berkowitz as follows: Property one in favor of POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, S.A., property two in favor of SAINO MAR VISTA ESTATES F, S.A.; property three in favor of JOCOTE MAR VISTA ESTATES G, S.A., and property four in favor of NISPERO MAR VISTA ESTATES H, S.A. The sale is made with the encumbrances indicated by the Registry and the price paid by the buyer for each of the four properties is the amount of five hundred thousand colones. THREE: The grantor Berkowitz accepts the sale made in favor of his represented parties in the aforementioned manner. FOUR: The undersigned Notary certifies the legal status of the appearing party Cuadra Solorzano having seen the minutes of the Extraordinary General Shareholders Meeting of RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A., held in San Jose, at nine a.m. on September five of the year two thousand three, in which the authorization for the sale of the immovable property was agreed upon in the manner documented herein, as well as granting a special power of attorney to the appearing party Cuadra Solorzano to represent the seller in this operation. The undersigned Notary duly notified the appearing parties regarding the value and legal significance of the provisions and waivers hereof, who have understood the same and fully agree thereto. Likewise, the undersigned Notary states herein that a copy of the ID cards of the appearing parties has been added to his reference file, in the manner established by the Notarial Code in force. That is all. I issue a first transcript in this act. After having read the deed to the appearing parties, they expressed their agreement thereto and we signed it in the city of San Jose, at twelve p.m. on September six, of the year two thousand three. *ILLEGIBLE*ILLEGIBLE*ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN*

[bar code] 1516915

Spanish Original

RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A. Avenida
 Pocas a POCHOTE MAR VISTA ESTATES E,
 SOCIEDAD ANONIMA, SAINO MAR VISTA
 ESTATES F, SOCIEDAD ANONIMA, JOCOTE
 MAR VISTA ESTATES G, SOCIEDAD ANONIMA y
 NISPERO MAR VISTA ESTATES H, SOCIEDAD
 ANONIMA
 Escritura otorgada en San José a las 12 horas del
 6 de setiembre del año 2003.
 NOTARIO
 ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN
 PARTIDO DE GUANACASTE

NUMERO DOSCIENTOS VEINTIDÓS: Ante mí,
 ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN, Notario
 Público de este domicilio, comparece la señora
 JEANINA CUADRA SOLORZANO, mayor, casada,
 una vez, secretaria, vecina de Bello Horizonte de
 Escazú, del Abastecedor Buenos Aires diez metros
 esta, cédula de identidad número [redacted] en su carácter de
 apoderada especial para este acto de la compañía
 RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD
 ANONIMA, domiciliada en San José, Avenida
 cuatro, calles veintiséis y veintiocho, número dos

mil seiscientos cincuenta y tres, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos
 treinta y ocho mil ciento ocho, con facultades para otorgar toda clase de poderes, e inscrita en la
 Sección Mercantil del Registro Público al tomo mil seiscientos cincuenta y uno, folio cuarenta y nueve,
 bajo el asiento setenta y seis, personería de la cual dará fe el suscrito Notario adelante, por una parte y
 por la otra el señor BRETT BERKOWITZ, único apellido en razón de su nacionalidad, mayor, divorciado
 una vez, quíproático, vecino de Tamarindo Guanacaste, en [redacted] ciudadano
 estadounidense con pasaporte de [redacted] y cédula de
 residencia en Costa Rica número [redacted]
 [redacted] en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado
 Generalísimo sin límite de suma de las empresas todas domiciliadas en San José, Avenida cuatro, calles
 veintiséis y veintiocho, número dos mil seiscientos cincuenta y tres, las cuales se describen a
 continuación: (a) POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número
 tres-ciento uno-trescientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta y dos, inscrita en la Sección Mercantil
 del Registro Público al tomo mil setecientos cuarenta, folio ciento treinta y cinco, asiento ciento cincuenta
 y cinco; (b) SAINO MAR VISTA ESTATES F, SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento
 uno-trescientos cincuenta y tres mil doscientos cuarenta y cuatro, inscrita en la Sección Mercantil del
 Registro al tomo mil seiscientos veintidós, folio setenta y seis, asiento ciento doce; (c) JOCOTE MAR
 VISTA ESTATES G, SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta

T: 524 A: 10013
 F: 23-09-2003
 H: 10:25:37 (1)
 J.V.B.

Tokos
 G. Reserv
 HIP

5
 Poder
 Escal
 4
 5
 7(1)
 7(2)
 7(3)

130543-000
 130542-000
 130544-000
 130545-000



Merc
7141
Merc
PC

y tres mil doscientos veintiséis, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al tomo mil seiscientos once, ~~tomo~~ ciento sesenta y nueve, asiento doscientos veintiséis GNISPERO MAR VISTA ESTATES H, SOCIEDAD ANONIMA, oidia jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta y tres mil doscientos dos, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al tomo mil seiscientos veintinueve, folio setenta, asiento noventa y seis; personarías de las cuales da fe el suscrito Notario con vista de las citas de inscripción de cada una de las cuatro empresas relacionadas, cuyos datos se indicaron atrás. DICEN/PRIMERO: Manifiesta la compareciente Cuadra Solórzano: Que RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. es dueña de las siguientes fincas todas ellas inscritas en el Registro Público, Partido de Guanacaste, bajo las siguientes citas y descripción: FINCA UNO: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS-CERO CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en Cabo Velas de Santa Cruz, distrito octavo del cantón tercero de la provincia de Guanacaste, mide siete mil doscientos noventa y dos metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados, linda al norte: lote cuatro; Sur: lote seis; Este lote doce con servidumbre agrícola en medio con un frente de treinta y seis metros doce centímetros; OESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros setenta y siete centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro Nacional bajo el número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y nueve-dos mil dos, y los gravámenes que indica el Registro. FINCA DOS: Folio Real Matrícula CIENTO

30542
0001
5
3
2
PK

TREINTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES-CERO CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en Cabo Velas de Santa Cruz, distrito octavo del cantón tercero de la provincia de Guanacaste, mide siete mil trescientos dieciséis metros con treinta y cinco decímetros cuadrados, linda al norte: lote cinco; Sur: lote siete; Este lote once con servidumbre agrícola en medio con un frente de treinta y cinco metros noventa y tres centímetros; OESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros setenta centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro Nacional bajo el número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y dos mil dos y los gravámenes que indica el Registro. FINCA TRES: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS

130543
0001
5
3
2
PK

CUARENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en Cabo Velas de Santa Cruz, distrito octavo del cantón tercero de la provincia de Guanacaste, mide siete mil trescientos sesenta y cinco metros con diechocho decímetros cuadrados, linda al norte: lote seis; Sur: lote ocho; Este lote diez con servidumbre agrícola en medio con un frente de treinta y seis metros trece centímetros; OESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros

130544
0001
5
3
2

setenta centímetros, y plano topográfico inscrito quince mil cuatrocientos setenta y uno-dos metros CUATRO: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en cantón tercero de la provincia de Guanacaste, mide cuarenta y cinco decímetros cuadrados, linda OESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros setenta y siete centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro Nacional bajo el número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y nueve-dos mil dos y los gravámenes que indica el Registro. SEGUNDO: recibidos a entera satisfacción por parte de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. las dichas cuatro fincas a las cuatro compañías en la siguiente forma: La finca uno a favor de POCHE S.A.; la finca cuatro a favor de NISPERO S.A., y los gravámenes que indica el Registro, y el precio de las fincas es la suma de quinientos mil colones. TERCERO: En favor de sus representadas en la forma dicha. CUARTO: En la personería de la compareciente Cuadra Solórzano, Extraordinaria de Accionistas de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. las nueve horas del cinco de setiembre del dos mil tres, en las que se inscribieron los inmuebles en la forma aquí documentada, así como el poder especial para representar a la vendedora, y los comparecientes el valor y la trascendencia legal de las mismas. Asimismo el suscrito Notario con vista de la identidad de los comparecientes ha sido agregado el Código Notarial vigente. Es todo. Expido un presente al compareciente, dice que lo aprueba y ratifica en el día seis de setiembre del año dos mil tres. "ILEGIBLE"

setenta centímetros, y plano topográfico inscrito quince mil cuatrocientos setenta y uno-dos metros CUATRO: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en cantón tercero de la provincia de Guanacaste, mide cuarenta y cinco decímetros cuadrados, linda OESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros setenta y siete centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro Nacional bajo el número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y nueve-dos mil dos y los gravámenes que indica el Registro. SEGUNDO: recibidos a entera satisfacción por parte de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. las dichas cuatro fincas a las cuatro compañías en la siguiente forma: La finca uno a favor de POCHE S.A.; la finca cuatro a favor de NISPERO S.A., y los gravámenes que indica el Registro, y el precio de las fincas es la suma de quinientos mil colones. TERCERO: En favor de sus representadas en la forma dicha. CUARTO: En la personería de la compareciente Cuadra Solórzano, Extraordinaria de Accionistas de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. las nueve horas del cinco de setiembre del dos mil tres, en las que se inscribieron los inmuebles en la forma aquí documentada, así como el poder especial para representar a la vendedora, y los comparecientes el valor y la trascendencia legal de las mismas. Asimismo el suscrito Notario con vista de la identidad de los comparecientes ha sido agregado el Código Notarial vigente. Es todo. Expido un presente al compareciente, dice que lo aprueba y ratifica en el día seis de setiembre del año dos mil tres. "ILEGIBLE"

En el Mercado del Registro Público el tomo mil
trececientos veintinueve **RANCHO MAR VISTA**
tomo trescientos uno-trescientos cincuenta y tres
II del Registro Público al tomo mil setecientos
ochenta y tres de las cuales da fe el suscrito Notario con
las cuatro empresas relacionadas, cuyos datos se
comparó con la Cuadra Solórzano que RANCHO
iguales fincas todas ellas inscritas en el Registro
con las siguientes descripciones: FINCA UNO: Folio Real
TREINTA Y DOS-CERO CERO CERO, que es terreno
niz, ⁰³ ⁰³ distante octavo del centro urbano de la provincia
de San José y dos metros con cincuenta y tres decímetros
de ancho. Este lote doce con servidumbre agrícola en medio
de los lotes doce y trece. QESTE: Zona Pública con cincuenta metros a
favor del Estado con cincuenta metros y siete centímetros, y plano topográfico
G-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y
siete inscrita en el Registro. FINCA DOS: Folio Real Matrícula CIENTO
CERO CERO CERO, que es terreno para agricultura,
sitio del ⁰³ ⁰³ centro urbano de la provincia de Guanacaste,
distante cinco decímetros cuadrados, linda al norte: lote
doce agrícola en medio con un frente de treinta y cinco
metros. QESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con
cincuenta metros, y plano topográfico inscrito en el Catastro
Nacional bajo el número G-ochocientos sesenta y tres y los gravámenes
que indica el Registro. FINCA TRES: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS
CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en Cabo Viejas de
la provincia de Guanacaste, mide siete mil trescientos
cuadrados, linda al norte: lote seis, Sur: lote ocho. Este
lote con un frente de treinta y seis metros tres centímetros;
QESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con un frente de treinta y nueve metros

setenta centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro Nacional bajo el número G-ochocientos
quinientos sesenta y tres y los gravámenes que indica el Registro. FINCA
CUATRO: Folio Real Matrícula CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO-CERO
CERO CERO, que es terreno para agricultura, situado en Cabo Viejas de Santa Cruz, ⁰⁸ ⁰⁸ distante octavo del
centro urbano de la provincia de Guanacaste, mide siete mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros con
cincuenta y cinco decímetros cuadrados, linda al norte: lote siete, Sur: Palm Beach de Costa Rica
Sociedad Anónima. Este lote nueve con servidumbre agrícola en medio con un frente de treinta y seis
metros cincuenta y dos centímetros; QESTE: Zona Pública con cincuenta metros a favor del Estado con
un frente de treinta y nueve metros setenta centímetros, y plano topográfico inscrito en el Catastro
Nacional bajo el número G-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y tres y los
gravámenes que indica el Registro. SEGUNDO: Que por el precio de DOS MILLONES DE COLONES,
recibidos a entera satisfacción por parte de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A., ésta la vende
dichas cuatro fincas a las cuatro compañías representadas por el compareciente Berkowitz de la
siguiente forma: La finca uno a favor de POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, S.A., la finca dos a favor
de SAINO MAR VISTA ESTATES F, S.A.; la finca tres a favor de JOGOTE MAR VISTA ESTATES G,
S.A., y la finca cuatro a favor de NISPERO MAR VISTA ESTATES H, S.A. La venta se hace con los
gravámenes que indica el Registro, y el precio pagado por la compradora por cada una de las cuatro
fincas es la suma de quinientos mil colones. TERCERO: El otorgante Berkowitz acepta la venta hecha a
favor de sus representadas en la forma dicha. CUARTO: El suscrito Notario hace constar que da fe de la
personería de la compareciente Cuadra Solórzano con vista del acta de la Asamblea General
Extraordinaria de Accionistas de RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. celebrada en San José, a
las nueve horas del cinco de setiembre del dos mil tres, en la cual se acordó autorizar el traspaso de los
inmuebles en la forma aquí documentada, así como conferir a la compareciente Cuadra Solórzano un
poder especial para representar a la vendedora en este otorgamiento. El suscrito Notario advirtió a los
comparecientes el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos
las aceptan plenamente. Asimismo el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de
identidad de los comparecientes ha sido agregado a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el
Código Notarial vigente. Es todo. Expedo un primer testimonio en este acto. Leído que fue por mí lo
escrito al compareciente, dice que lo aprueba y firma con él en la ciudad de San José, a las doce horas
del seis de setiembre del año dos mil tres. "LEGIBLEXLEGIBLE" ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN"

PK
130545
000
08/03
3
2
PK
8
840
de
Escub
Ext
5-9-03
Poder
Esp

