

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

ÍNDICE

Relatório de Auditoria e Demonstrações Contábeis	Páginas
Relatório do auditor independente sobre o exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024;	2 a 4
Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023	5 e 6
Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023;	7
Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023;	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 e 2023;	9
Demonstração dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023;	10
Notas explicativas as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024.	11 a 15

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Acionistas da
Coroa Alta Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Coroa Alta Empreendimentos Imobiliários S.A.** que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2024** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Coroa Alta Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em **31 de dezembro de 2023**, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente por nós auditados de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 22 de março de 2024, que não conteve nenhuma modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2025

BOUCINHAS, CAMPOS & CONTI
Auditores Independentes S/S
CRC-SP-5.528/O-S-RJ


Antonio Carlos de Oliveira Pires
Contador-CRC-RJ-065.305/O-0 RJ

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais)**

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	234	1.001
Adiantamento para despesas		10	-
Imóveis a comercializar	4	13.652	13.652
Outros ativos circulantes		<u>7</u>	<u>3</u>
		<u>13.903</u>	<u>14.656</u>
NÃO CIRCULANTE			
Imobilizado	5	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>13.903</u>	<u>14.656</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais)**

PASSIVO

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CIRCULANTE			
Impostos, contribuições e encargos sociais		<u>6</u>	<u>106</u>
NÃO CIRCULANTE			
Adiantamento para futuro aumento de capital		<u>250</u>	<u>-</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	6	23.550	23.550
Prejuízos Acumulados		<u>(9.903)</u>	<u>(9.000)</u>
		<u>13.647</u>	<u>14.550</u>
		<u>13.903</u>	<u>14.656</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RECEITA BRUTA			
Venda de imóveis		-	1.450
(-) Custo das mercadorias vendidas		-	(114)
(-) Impostos incidentes sobre venda		-	(53)
LUCRO BRUTO		<u>-</u>	<u>1.283</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas		(939)	(1.286)
Receitas (despesas) financeiras		48	25
		<u>(891)</u>	<u>(1.261)</u>
RESULTADO OPERACIONAL		<u>(891)</u>	<u>22</u>
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS			
Ganho (perda) de capital no imobilizado		-	(627)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(891)</u>	<u>(605)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7	<u>(12)</u>	<u>(45)</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(903)</u>	<u>(650)</u>
Prejuízo básico por ação em circulação - R\$		<u>(0,0346)</u>	<u>(0,0249)</u>

As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>(903)</u>	<u>(650)</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u><u>(903)</u></u>	<u><u>(650)</u></u>
RESULTADO ABRANGENTE ATRIBUÍVEL AOS:		
Acionistas controladores	(903)	(650)
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais)**

	<u>Capital social integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>22.400</u>	<u>(8.350)</u>	<u>14.050</u>
Subscrição e integralização de capital - AGO/E de 28/04/2023 (Nota 6)	1.150	-	1.150
Prejuízo líquido do exercício	-	(650)	(650)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>23.550</u>	<u>(9.000)</u>	<u>14.550</u>
Prejuízo líquido do exercício	-	(903)	(903)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>23.550</u>	<u>(9.903)</u>	<u>13.647</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Outras receitas (despesas) financeiras	48	18
Pagamento de despesas administrativas		
Despesas com pessoal	(136)	(267)
Serviços profissionais contratados	(146)	(195)
Despesas tributárias	(460)	(306)
Manutenção das construções e instalações	(125)	(123)
Outras despesas administrativas	(152)	(159)
Pagamento de impostos e contribuições		
IRPJ/CSSL	(45)	(3)
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.016)</u>	<u>(1.035)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisição de imobilizado	-	(383)
Venda de imobilizado	-	1.917
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	<u>-</u>	<u>1.534</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Adiantamento para futuro aumento de capital	250	226
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<u>250</u>	<u>226</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(766)</u>	<u>725</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:		
Saldo no início do exercício	1.000	275
Saldo no fim do exercício	234	1.000
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(766)</u>	<u>725</u>

As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais)**

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL:

A Companhia foi constituída em 20 de março de 1995 com a denominação social de Empresa de Desenvolvimento e Urbanização Barra do Santo Antônio Ltda., em 24 de abril de 1996 alterou a sua razão social para Coroa Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda., transformando-se em sociedade anônima em 5 de novembro de 2003 com a denominação de COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e que tem por objeto social (a) o planejamento, a administração e a coordenação de projetos de urbanização e incorporações imobiliárias no Município de Santa Cruz de Cabrália, Estado da Bahia; (b) a compra e venda de imóveis; (c) a locação, arrendamento e administração de imóveis próprios e (d) a prestação de serviços conexos aos objetos antes relacionados. Com o aumento de seu capital social realizado em 30 de janeiro de 2006, por versão de ativos, substancialmente bens imóveis para comercialização, a Sociedade a partir dessa data começou efetivamente a exercer as suas atividades.

NOTA 2 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, e facultativamente para as companhias fechadas às normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor. A Companhia ainda não desenvolve a atividade de incorporação imobiliária, sua atividade está restrita à compra e venda de imóveis e o reconhecimento das receitas e custos decorrentes atende todos os requisitos do Pronunciamento CPC 30.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros, para os quais, quando possível, são mensurados pelos seus valores justos.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas na Nota 2.2 a seguir.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia em 25 de março de 2025.

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS:

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

- a) O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício:

Receitas e despesas financeiras representam juros decorrentes de aplicações financeiras.

- b) Instrumentos financeiros:

Os ativos e passivos financeiros existentes no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram inicialmente valorados pelo seu valor justo. A mensuração posterior de ativos e passivos financeiros segue o método do valor justo ou do custo amortizado de acordo com os critérios estabelecidos em pronunciamentos específicos emitidos pelo CPC e estão apresentados por categorias na nota 8.

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, incluindo instrumentos mantidos para negociação, disponíveis para venda, mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no seu reconhecimento inicial.

- c) Caixa e equivalentes de caixa:

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

- d) Imobilizado:

É demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção, deduzido da depreciação acumulada e de perdas por desvalorizações acumuladas, se aplicáveis.

A depreciação é calculada pelo método linear. As taxas de depreciação utilizadas estão de acordo com a expectativa de vida útil dos bens. As principais taxas aplicadas estão demonstradas na nota 5.

- e) Redução ao valor recuperável de ativos:

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido do imobilizado para identificar se houve evidências de perdas não recuperáveis ou que ocorreram eventos ou alterações nas circunstâncias que indicassem que o valor

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

contábil pode não ser recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não houve indicação, seja através de fontes externas de informação ou fontes internas, de que algum ativo tenha sofrido desvalorização. Dessa forma, o valor contábil líquido registrado dos ativos é recuperável.

f) Imposto de renda e contribuição social:

O Imposto de Renda é calculado com base no lucro ajustado conforme estabelece a legislação tributária, à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10%.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil registrado.

A receita bruta de vendas da atividade imobiliária integra a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social com uma redução de 8% e 12%, respectivamente.

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda corrente. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio.

g) Demonstração do fluxo de caixa:

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método direto.

NOTA 3 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	R\$ mil	
	2024	2023
Caixa e contas bancárias	33	48
Aplicações financeiras	201	953
Total	234	1.001

As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, indexadas à variação dos Certificados de Depósitos Interbancários ("CDI"), com liquidez imediata.

NOTA 4 – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR:

Corresponde ao custo de aquisição de terrenos e benfeitorias do empreendimento imobiliário localizado em Santa Cruz de Cabrália – BA numa área total em 2022 de 2.607.996,00 m² e 2.586.383,77 m² em 2023. Em dezembro de 2023 foi vendido para a empresa Djanira Empreendimentos Imobiliários Ltda. uma área desmembrada de 21.612,23 m² constante de terrenos e construções pelo valor de R\$ 1.450 mil.

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

	R\$ mil	
	2024	2023
Empreendimento de Santa Cruz de Cabrália - BA	13.652	13.652
	<u>13.652</u>	<u>13.652</u>

NOTA 5 – IMOBILIZADO:

Em dezembro de 2023 foi vendido todo o ativo imobilizado para a empresa Djanira Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de: i) R\$ 450 mil para os veículos e ii) R\$ 17 mil para as máquinas e equipamentos.

NOTA 6 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

a) Capital social

O capital totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 23.550 mil e está representado por 26.069.078 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

NOTA 7 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL:

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores:

	R\$ mil	
	2024	2023
Lucro (prejuízo) do exercício antes do IR e da CSSL	(891)	(605)
Alíquota nominal de IR e da CSSL	34%	34%
IR e CSSL à alíquota nominal	-	-
Efeito na despesa de IR e CSSL decorrentes dos ajustes ao lucro líquido por adoção de tributação pela forma do lucro presumido:		
Receita na Venda de Imóveis		
Percentual de presunção IRPJ (8%)	-	29
Percentual de presunção CSSL (12%)	-	16
Receitas Financeiras		
Percentual de presunção (100%)	12	8
Ajustes referente a alíquota adicional	-	-8
IR e CSSL de acordo com a demonstração do resultado	<u>12</u>	<u>45</u>

COROA ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTA 8 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, cujos riscos são ativamente gerenciados através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os principais instrumentos financeiros, e seus respectivos valores por categoria, são como segue:

	Categoria	R\$ mil	
		2024	2023
Ativos			
Caixa e equivalente de caixa	I	234	1.001
Outros ativos circulantes	II	7	3
Passivos			
Impostos, contribuições e encargos sociais	II	6	106
Contas a pagar	II	-	-

I - Valor justo através do resultado

II - Custo amortizado