15 Gorffennaf 2015

Archwilydd Cyffredinol Cymru
Auditor General for Wales

Cronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio

Fersiwn wedi'i diweddaru

WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Addendum

Tudalen 10; paragraff 9
Yn y fersiwn wreiddiol o'r adroddiad hwn, defnyddir y ffigur o £31.9 miliwn. Dylai hyn fod yn £30.9 miliwn.
Mae'r fersiwn sydd ar wefan Swyddfa Archwilio Cymru wedi cael ei diwygio yn unol â hynny.

Rwyf wedi paratoi a chyhoeddi'r adroddiad hwn yn unol â Deddf Llywodraeth Cymru 1998 a 2006.

Roedd tîm astudio Swyddfa Archwilio Cymru yn cynnwys Alastair McQuaid, Andrew Strong, David Rees, Deborah Woods, Emma Giles, Iolo Llewellyn a Victoria Roberts, gyda chymorth Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth a Thornton, o dan gyfarwyddyd Mike Usher.

Huw Vaughan Thomas
Archwilydd Cyffredinol Cymru
Swyddfa Archwilio Cymru
24 Heol y Gadeirlan
Caerdydd
CF11 9LJ

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn annibynnol o'r Cynulliad Cenedlaethol ac o lywodraeth. Mae'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cymru a'r cyrff cyhoeddus a noddir ganddi ac sy'n gysylltiedig â hithau gan gynnwys cyrff y GIG yng Nghymru. Mae ganddo'r pŵer statudol i gyflwyno adroddiadau i'r Cynulliad Cenedlaethol ar economi, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol, ynghyd ag archwilwyr penodedig, hefyd yn archwilio cyrff llywodraeth leol yng Nghymru, mae'n cynnal astudiaethau gwerth am arian mewn llywodraeth leol ac yn arolygu cydymffurfiaeth gydag anghenion Mesur Llywodraeth Leol (Cymru) 2009.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn ymgymryd â'i waith gan ddefnyddio staff ac adnoddau eraill a ddarperir gan Swyddfa Archwilio Cymru, sydd yn fwrdd statudol wedi'i sefydlu ar gyfer y nod hwnnw ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

Am ragor o wybodaeth ysgrifennwch at yr Archwilydd Cyffredinol yn y cyfeiriad uchod, ffôn 02920 320500, e-bost: info@wao.gov.uk, neu gweler y wefan www.archwilio.cymru.

© Archwilydd Cyffredinol Cymru 2015

Cewch ailddefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Rhaid i chi ei ailddefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn. Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei ailddefnyddio.

Os ydych angen unrhyw un o'n cyhoeddiadau mewn ffurf ac/neu iaith wahanol cysylltwch â ni gan ddefnyddio'r manylion canlynol: Ffôn 029 2032 0500, e-bost post@archwilio.cymru

Cynnwys

Crynodeb 7

Argymhellion 12

1 Roedd cysyniad buddsoddi'r Gronfa yn arloesol a chanddo lawer o rinweddau, ond roedd yr angen am werthu asedau eiddo yn tynnu sylw'r Gronfa oddi ar ei diben buddsoddi craidd 17

Roedd diben cyffredinol Llywodraeth Cymru i'r Gronfa yn arloesol ac yn glir o'r cychwyn 18

Nododd Llywodraeth Cymru risgiau mewn perthynas ag arian cyfatebol a gwneud buddsoddiadau, ond roedd y ffocws ar sicrhau arian yr UE yn golygu na chafodd y risg o fethu â sicrhau'r enillion mwyaf posibl o werthu asedau ei thrin yn effeithiol 19

Roedd cynnydd busnes buddsoddi'r Gronfa yn arafach na'r hyn a ddisgwylid gan Lywodraeth Cymru a WEFO 22

2 Roedd yn anodd i Lywodraeth Cymru oruchwylio gweithgareddau'r Gronfa yn effeithiol oherwydd amwysedd a gwendidau llywodraethu yn y trefniadau ar gyfer gweithredu'r Gronfa 26

Wrth sefydlu trefniadau llywodraethu'r Gronfa, methodd Llywodraeth Cymru â nodi'n benodol y dull o oruchwylio'r Gronfa fel corff hyd braich 27

Nid oedd cyfrifoldebau cyfreithiol aelodau Bwrdd y Gronfa yn ddigon cyson â disgwyliadau Llywodraeth Cymru o ran eu cyd-atebolrwydd i Weinidogion Cymru 30

Gwnaeth anghysondeb wrth gyflawni rôl 'sylwedydd' Llywodraeth Cymru ar Fwrdd y Gronfa beryglu effeithiolrwydd y rôl yn sylweddol 30

Diffygion gweinyddol yn y broses o benodi aelodau'r Bwrdd oedd y rhain, ac nid oedd y Bwrdd mewn sefyllfa dda i reoli achosion o wrthdaro buddiannau na chraffu'n briodol ar agweddau ar waith y Gronfa 31

Arweiniodd penodiadau Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi at gydberthnasau cytundebol cymhleth rhwng Llywodraeth Cymru, yr asiantau rheoli a'u hisgontractwyr 34

Nododd adolygiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru wendidau yn y trefniadau llywodraethu a sefydlwyd ar gyfer y Gronfa sydd hefyd yn berthnasol i asiantaethau hyd braich eraill 37

3	O ganlyniad i ddiffygion o'r cychwyn, ni all Llywodraeth Cymru na'r Gronfa roi sicrwydd i'r cyhoedd fod y broses o werthu'r portffolio tir ac eiddo wedi cyflawni gwerth am arian	41
	Dewisodd Llywodraeth Cymru bortffolio cymysg o asedau i'r Gronfa eu gwerthu, gan gynnwys llawer nad oeddent yn barod i'w gwerthu a rhai yr oedd ganddynt botensial i gynyddu eu gwerth yn sylweddol	42
	Cymeradwyodd Bwrdd y Gronfa gynllun busnes i werthu'r portffolio eiddo cyfan cyn 2015 ond nis cynghorwyd y gellid bod wedi cadw'r asedau â'r potensial mwyaf o ran datblygu, tra'n bodloni'r gofynion am arian cyfatebol yr UE i'w fuddsoddi o hyd	48
	Cafodd cynllun y Gronfa i waredu asedau fesul cam, gan gynnwys drwy farchnata agored, ei ddisodli ar unwaith gan gynnig cychwynnol i brynu'r portffolio cyfan mewn gwerthiant preifat, a datganiad o ddiddordeb gan gynigydd posibl arall	53
	Gallai un trafodyn portffolio ryddhau arian parod yn gyflym i'r Gronfa ei fuddsoddi, ond roedd negodiadau'n gymhleth a chymerodd ddwy flynedd i gwblhau elfennau o'r gwerthiant	54
	Cafwyd diffygion yn y broses werthu nas cefnogwyd gan farchnata agored neu brisiad annibynnol a chafwyd bylchau mewn gwybodaeth a gwendidau mewn cyngor proffesiynol	58
	Roedd gan bartïon a oedd yn ymwneud â gweithredu trafodyn y gwerthiant gydberthnasau â'r prynwr a'r gwerthwr a arweiniodd at wrthdaro buddiannau posibl	75
	Nid oedd cytundeb terfynol y gwerthiant yn ystyried potensial datblygu llawer o'r asedau yn y dyfodol yn ddigonol, ac mae'n ddigon posibl i'r portffolio tir gael ei werthu am swm is na'i werth ar y farchnad	77
4	Ar y cyfan, mae'r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru a WEFO mewn ymateb i'r pryderon ynglŷn â'r Gronfa wedi bod yn briodol	90
	Ni wnaeth ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn y Cynulliad ynglŷn â'r Gronfa herio'r cyfrif gan y Bwrdd a Rheolwr y Gronfa o'r hyn a oedd wedi digwydd	91
	Ar ôl i Aelod Cynulliad godi pryderon ym mis Mawrth 2012 am werthu asedau'r Gronfa, gwnaeth yr Archwilydd Cyffredinol rai ymholiadau cychwynnol	91
	Mae'r camau y mae Llywodraeth Cymru a WEFO wedi'u cymryd ers mis Hydref 2012 mewn ymateb i'r pryderon cynyddol ynglŷn â'r Gronfa wedi bod yn briodol, yn ein barn ni	92

Atodiadau

Atodiad 1 – Dulliau archwilio 98

Atodiad 2 – Llinell amser digwyddiadau allweddol 102

Atodiad 3 – Prisiadau wedi'u crynhoi o bortffolio tir ac eiddo'r Gronfa a werthwyd i SWLD 106

Atodiad 4 – Casgliadau wedi'u crynhoi o adroddiad y Prisiwr Dosbarth a'r briff prisio 108

Atodiad 5 – Egwyddorion Nolan ynglŷn ag ymddygiad mewn bywyd cyhoeddus 113

Crynodeb

Crynodeb

1 Cafodd Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio (y Gronfa) ei sefydlu ym mis Rhagfyr 2009 fel Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, wedi'i gofrestru â Thŷ'r Cwmnïau ac o dan berchenogaeth gyfan Llywodraeth Cymru i bob pwrpas. Mae Gweinidogion Cymru yn Aelodau o'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig ac, ym mis Ionawr 2011, gwnaethant benodi Bwrdd Cronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio a oedd yn cynnwys pum aelod, yr oedd dau ohonynt yn swyddogion o Lywodraeth Cymru. Roedd disgwyl i'r pum unigolyn hyn gynrychioli buddiannau Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr â'u prif gyfrifoldebau i'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig.

2 Diben y Gronfa yw buddsoddi mewn cynlluniau adfywio trefol ledled Cymru. Ar adeg ei sefydlu roedd ei chronfa fuddsoddi, a oedd yn werth £55 miliwn, yn cynnwys £25 miliwn o arian Cydgyfeirio Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop gan Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (WEFO) ynghyd â £30 miliwn o arian gan Lywodraeth Cymru ei hun. Roedd arian Llywodraeth Cymru yn cynnwys £9.4 miliwn o arian parod, ynghyd â phortffolio o dir ac eiddo gwerth £20.5 miliwn mewn defnydd presennol yn ôl prisiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru[1].

3 Cafodd y portffolio o 18 o safleoedd ledled Cymru ei drosglwyddo i'r Gronfa er mwyn i'r Gronfa waredu'r asedau i gynhyrchu enillion arian parod i'w buddsoddi gan y Gronfa mewn prosiectau adfywio. Roedd troi gwerth y tir a'r adeiladau'n arian parod mewn modd amserol yn allweddol i lwyddiant y Gronfa fel cyfrwng adfywio. Er mwyn hawlio swm llawn cyllid yr UE a oedd ar gael, roedd angen i'r Gronfa werthu digon o'r asedau tir ac eiddo er mwyn rhyddhau £15.4 miliwn o arian cyfatebol a'i fuddsoddi, ynghyd â'r £25 miliwn o arian Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop, cyn diwedd 2015 yn y rhannau hynny o Gymru a ddynodwyd yn ardaloedd adfywio gan yr UE.

4 Ym mis Rhagfyr 2010, penododd Llywodraeth Cymru ddau gwmni o'r sector preifat o dan gontract i reoli'r busnes o ddydd i ddydd a chynorthwyo a chynghori Bwrdd y Gronfa. Cafodd Lambert Smith Hampton Group Limited (LSH) ei benodi'n Rheolwr Buddsoddi a chafodd Amber Infrastructure Limited (Amber) ei benodi'n Rheolwr y Gronfa. Ymunodd Amber â'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig fel Aelod heb bleidlais.

5 Ym mis Mawrth 2012, gwerthodd y Gronfa 15 o asedau tir ac eiddo o'i phortffolio am £21.7 miliwn, a oedd yn daladwy mewn tri rhandaliad. Roedd dau o'r 15 o safleoedd yn destun cymalau gorswm adfachu a oedd yn rhoi'r hawl i'r Gronfa rannu elw yn y dyfodol, yn ddarostyngedig i amodau cytundebol penodol, pe bai gwerth yr asedau'n cynyddu o fewn cyfnod penodol ar ôl y gwerthiant[2]. Y prynwr oedd cwmni wedi'i leoli yn Guernsey, sef South Wales Land Developments Limited (SWLD)[3]. Cytunwyd ar y gwerthiant mewn egwyddor yng nghyfarfod Bwrdd y Gronfa ar 9 Mehefin 2011, lluniwyd union delerau'r gwerthiant ar 31 Ionawr 2012 a chyfnewidiwyd contractau ar 18 Chwefror 2012. Cwblhawyd y broses o werthu 14 o asedau ar 2 Mawrth 2012 am £15.7 miliwn a chwblhawyd y broses o werthu'r safle olaf ar 1 Mawrth 2013 am £6 miliwn, ar ôl i'r rhag-amodau ar gyfer gwerthu'r safle hwnnw gael eu bodloni.

1 Pennwyd ei werth fel yr oedd ym mis Hydref 2009 ac fe'i hailategwyd ym mis Mawrth 2010.
2 Y cytundeb lle mae gan y gwerthwr yr hawl i gael cyfran o'r elw yn y dyfodol sy'n deillio o gynnydd yng ngwerth yr ased a werthwyd, o fewn cyfnod penodol. Gall gwerthu ased sy'n destun cymal o'r fath roi peth diogelwch i'r gwerthwr ac esgor ar enillion ychwanegol yn sgil cyfran o unrhyw gynnydd; fodd bynnag, mae cynnwys cymal o'r fath fel rheol (ond nid bob amser) yn arwain at y prynwr yn negodi pris gwerthu is.
3 Wedyn cafodd SWLD ei gofrestru'n gwmni yn y DU, ym mis Chwefror 2014.

6 Ers y gwerthiant, mae Cyngor Sir Fynwy wedi cynnwys safle a werthwyd gan y Gronfa yn ei ddyraniad datblygu yn ei Gynllun Datblygu Lleol a rhoddodd ganiatâd cynllunio ar gyfer y gwaith datblygu. Wedyn, gwerthodd SWLD y safle i ddatblygwr. Mae'r cymalau gorswm a gynhwyswyd yn y telerau gwerthu a gytunwyd rhwng y Gronfa a SWLD yn darparu ar gyfer derbynebau gwerthu ychwanegol i'w talu i'r Gronfa yn yr amgylchiadau hyn, er nad yw'r union swm wedi'i bennu eto. Mae SWLD hefyd wedi gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer safle Llys-faen ac, os caiff ei roi, yna yn ôl telerau'r contract gwerthu byddai'r Gronfa yn cael derbynebau pellach yn seiliedig ar gyfran o unrhyw gynnydd mewn gwerth wedi hynny. Gwnaeth LSH gynghori'r Gronfa y gallai ei amcangyfrif o gyfanswm y taliadau ychwanegol i'r Gronfa yn deillio o'r cymalau gorswm mewn perthynas â'r ddau safle fod yn £10.9 miliwn.

Blwch 1 – Casgliadau cyffredinol

Daethom i'r casgliad cyffredinol canlynol:

O ganlyniad i ddiffygion yn y ffordd y sefydlwyd y Gronfa, y broses o ddethol asedau a hefyd y broses werthu ei hun, ni all y Gronfa na Llywodraeth Cymru ddangos y cyflawnwyd gwerth am arian o drafodyn gwerthu'r portffolio.

Mae'r rhesymau dros hyn fel a ganlyn:

- roedd cysyniad buddsoddi'r Gronfa yn arloesol a chanddo lawer o rinweddau, ond roedd yr angen am werthu asedau eiddo yn tynnu sylw'r Gronfa oddi ar ei diben buddsoddi craidd;
- roedd yn anodd i Lywodraeth Cymru oruchwylio gweithgareddau'r Gronfa yn effeithiol oherwydd amwysedd a gwendidau llywodraethu yn y trefniadau ar gyfer gweithredu'r Gronfa;
- o ganlyniad i ddiffygion o'r cychwyn, ni all Llywodraeth Cymru na'r Gronfa roi sicrwydd i'r cyhoedd fod y broses o werthu'r portffolio tir ac eiddo wedi cyflawni gwerth am arian; ac
- ar y cyfan, mae'r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru a WEFO mewn ymateb i'r pryderon cynyddol ynglŷn â'r Gronfa wedi bod yn briodol.

7 Daethom i'r casgliadau hyn am y prif resymau canlynol:

a gwnaeth penderfyniad Llywodraeth Cymru i gynnwys asedau eiddo yn lle arian parod yn y Gronfa a'r angen wedyn i'r Gronfa droi enillion gwerthiannau mewn marchnad ostyngol yn arian cyfatebol ar gyfer buddsoddiadau yn erbyn terfyn amser penodol dynnu sylw'r Gronfa oddi ar ei diben buddsoddi craidd;

b roedd yr asedau yr oedd Llywodraeth Cymru wedi dewis eu trosglwyddo i'r Gronfa yn cynnwys rhai asedau y gallai eu gwerth gynyddu'n sylweddol ac nid oedd llawer o'r asedau yn barod i'w gwerthu, oherwydd problemau gyda theitl a phroblemau eraill y bu'n rhaid i'r Gronfa eu datrys cyn eu gwerthu;

c cymeradwyodd Bwrdd y Gronfa gynllun busnes i werthu'r portffolio cyfan cyn 2015, ond nis cynghorwyd y gellid bod wedi cadw'r asedau a oedd yn cynnig y potensial mwyaf o ran datblygu, tra'n bodloni'r gofynion am arian cyfatebol i'w fuddsoddi o hyd;

ch roedd gwerthu'r asedau'n breifat fel portffolio yn oportiwnistaidd ac yn wahanol i gynllun gwaredu'r Gronfa a gymeradwywyd yn flaenorol, sef gwaredu asedau fesul cam, gan gynnwys gwerthiannau ar y farchnad agored, ac felly dylid bod wedi rhoi mwy o ystyriaeth i'r risg na châi gwerth llawn yr asedau ei wireddu yn y cyngor a roddwyd i Fwrdd y Gronfa;

d roedd y broses werthu'n ddiffygiol oherwydd diffyg prisiad annibynnol cyfredol a marchnata priodol;

dd cafwyd bylchau yn y wybodaeth a roddodd Llywodraeth Cymru i'r Gronfa ynghyd â gwendidau yn ansawdd cyngor proffesiynol, ac felly ni chafodd gwybodaeth a oedd yn berthnasol i benderfyniadau Bwrdd y Gronfa ynghylch gwaredu'r asedau ei chyflwyno iddi'n glir;

e roedd y broses o werthu'r portffolio, a gymerodd ddwy flynedd, yn rhoi pwysau ar allu cyfyngedig Bwrdd y Gronfa i oruchwylio'r broses werthu'n effeithiol; ac

f roedd trefniadau o ran atebolrwydd a goruchwylio gan Lywodraeth Cymru yn annigonol o ystyried statws y Gronfa fel Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig.

8 Ar y cyfan, o ran y broses o werthu'r portffolio, gwnaethom nodi'r canlynol:

a Roedd gan y broses o waredu portffolio'r Gronfa yn gynnar y potensial i ryddhau arian parod yn gyflym i'r Gronfa er mwyn ei fuddsoddi mewn prosiectau adfywio, yn ystod cyfnod economaidd anodd pan nad oedd gwerthoedd eiddo yn sefydlog a phan nad oedd rhagolygon datblygu'r dyfodol yn sicr. Yn y cyd-destun hwn, roedd penderfyniad Bwrdd y Gronfa i fwrw ati i waredu'n gynnar yn rhesymol mewn egwyddor, yn seiliedig ar y cyngor a gafodd.

b Nid oedd cytundeb y gwerthiant wedi rhoi darpariaeth ddigonol y byddai'r gwerthwr, y Gronfa, yn cael budd o gynnydd yn y dyfodol yng ngwerth yr asedau a werthwyd. Er i gymalau gorswm gael eu defnyddio mewn perthynas â dau o'r 15 safle (yn Llys-faen a Threfynwy), roedd saith o'r safleoedd eraill hefyd yn cynnig cyfleoedd datblygu ac felly gynnydd sylweddol posibl yn eu gwerth sy'n deillio o newidiadau yn eu statws cynllunio yn y dyfodol.

c Pe na bai'r Gronfa wedi gwerthu'r asedau eiddo yn un lot (fel portffolio) ac wedi mynd ati i waredu'r asedau mewn ffordd wahanol, wedi'i hamseru i sicrhau'r enillion mwyaf posibl o werthu'r asedau unigol, yna mae'n ddigon posibl y byddai cyfanswm yr enillion posibl i bwrs y wlad wedi bod dipyn yn uwch na'r swm a gafwyd drwy werthu'r portffolio, gan gynnwys y derbyniadau tebygol o'r cymalau gorswm a geid yng nghytundeb y gwerthiant.

9 Am mai gwerthiant preifat a gafwyd, heb farchnata agored, comisiynodd yr Archwilydd Cyffredinol gyngor prisio proffesiynol annibynnol[4] gan Wasanaethau Prisiwr Dosbarth Asiantaeth y Swyddfa Brisio (y Prisiwr Dosbarth). Atgyfnerthir ein casgliadau gan brisiad y Prisiwr Dosbarth, sef £30.9 miliwn[5], am y portffolio eiddo

4 Defnyddir y term 'annibynnol' mewn perthynas ag adroddiad prisio'r Prisiwr Dosbarth er mwyn gwahaniaethu rhwng y gwahanol brisiadau a gomisiynwyd gan bartïon a fu'n rhan o drafodyn y gwerthiant, heb awgrymu nad oedd y prisiadau a gomisiynwyd gan y partïon wedi'u gwneud mewn modd annibynnol yn unol â safonau proffesiynol Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS).

5 Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth yn seiliedig ar werthu'r portffolio'n agored, mewn ffordd sydd wedi'i hategu gan farchnata priodol, rhwng gwerthwr bodlon a phrynwr bodlon, lle'r oedd y ddau barti'n gweithredu'n wybodus, yn ddoeth a heb orfodaeth.

a werthwyd i SWLD, heb gynnwys unrhyw dderbynebau o orswm yn y dyfodol, ond nid ydynt yn gwbl ddibynnol arno. Mae'r prisiad hwn, sy'n uwch na phrisiadau eraill o'r portffolio[6], yn seiliedig ar wahanol dybiaethau prisio a hefyd ar ddull amgen o waredu a fyddai'n sicrhau'r enillion mwyaf posibl i'r Gronfa.

10 Cydnabyddwn nad oedd strwythur na chylch gwaith y Gronfa wedi'u dylunio i hwyluso'r broses o sicrhau'r elw mwyaf posibl o werthu ei phortffolio asedau yn y byrdymor. Petai Llywodraeth Cymru wedi derbyn y risg hon er mwyn cyflawni amcan polisi i annog adfywio, yna ystyriwn y dylai ei derbyn fod wedi cael ei nodi'n glir. At hynny, roedd dealltwriaeth y Gronfa o werth asedau yn seiliedig ar 'werth trosglwyddo' tybiannol a bennwyd gan Lywodraeth Cymru islaw gwerth y portffolio asedau ar y farchnad ac a oedd eisoes yn hysbys o fewn y farchnad eiddo. Felly, nid ystyriwn ei bod yn debygol y gallai'r Gronfa fod wedi gwaredu'r asedau er mwyn gwneud elw o'r gwerthiant a oedd yn gyson â phrisiad marchnad y Prisiwr Dosbarth. Hyd yn oed petai'r Prisiwr Dosbarth wedi cytuno â'r pris gwerthu gwirioneddol a gafwyd, am y rhesymau hyn a hefyd y rhai a nodir ym mharagraffau 7 a 8, byddai casgliadau cyffredinol yr Archwilydd Cyffredinol yn aros yr un peth.

11 Ers mis Hydref 2012, mae'r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru wrth ymdrin â'r pryderon am y Gronfa wedi bod yn rhesymol o ystyried, fel y nodir ym mharagraffau 15 i 17, fod Gweinidogion a swyddogion yn gyfyngedig o ran yr hyn y gallent ei wneud. Fodd bynnag, cyflwynodd Aelod o'r Cynulliad Gwestiwn Cynulliad ynghylch gwerthu'r ased ym mis Mawrth 2012. Ni wnaeth swyddogion Llywodraeth Cymru geisio dilysu honiadau a gyflwynwyd iddynt gan Amber a Bwrdd y Gronfa cyn cynghori'r Gweinidog.

12 Cafodd penderfyniad Llywodraeth Cymru ym mis Hydref 2012 i atal gweithrediadau'r Gronfa dros dro effaith uniongyrchol ar allu Bwrdd y Gronfa i wneud busnes, yn rhannol am na chafodd y penderfyniad ei wneud yn gyhoeddus tan Ddatganiad Gweinidogol mis Chwefror 2013. Ceisiodd gyn-aelodau Bwrdd y Gronfa gynnal dichonoldeb buddsoddiadau arfaethedig y Gronfa, ond roedd y camau y gallent eu cymryd i reoli hyn neu waredu asedau eiddo eraill y Gronfa yn gyfyngedig yn ystod yr oedi dros dro.

13 Roedd cysyniad y Gronfa, gyda'r nod o gefnogi prosiectau adfywio yng Nghymru drwy ddefnyddio model buddsoddi yn hytrach na model rhoi grantiau yn arloesol ac yn sicr roedd ganddo lawer o rinweddau. Mae ein hargymhellion yn yr Adroddiad hwn wedi'u hanelu at fynd i'r afael â'r materion a nodwyd gennym o ran cydberthnasau Llywodraeth Cymru â chyrff hyd braich a sefydlir ganddi a bwriedir iddynt gefnogi proses o gymryd risgiau mewn ffordd reoledig a threfniadau llywodraethu da yn hytrach na llesteirio'r gallu i arloesi. Mewn hinsawdd o gyni cyllidol sy'n parhau, mae'n bwysig bod Llywodraeth Cymru yn parhau i ymchwilio i ffyrdd newydd o gefnogi ei blaenoriaethau polisi sy'n gynaliadwy ac sy'n harneisio sgiliau, profiad a chyllid y sector preifat.

6 Gweler Atodiad 3.

Argymhellion

14 Gwnawn yr argymhellion canlynol i Lywodraeth Cymru a'r Gronfa. Mae argymhellion **A1** i **A3** yn benodol i amgylchiadau'r Gronfa, tra bod argymhellion **A4** i **A8** yn rhai cyffredinol.

Argymhellion
A1 O ran y Gronfa, dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod trefniadau llywodraethu, goruchwylio ac ateoblrwydd yn y dyfodol mewn perthynas â'r Gronfa yn gadarn ac wedi'u deall yn glir gan bob rhanddeiliad.
A2 Wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â gwaredu gweddill ei phortffolio o asedau, dylai'r Gronfa ystyried canfyddiadau'r Adroddiad hwn mewn perthynas â'r broses werthu.
A3 Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ganfod a roddwyd cymorth gwladwriaethol ac, os felly, a oedd yn gyfreithlon; a dylai drafod â Llywodraeth y DU a oes angen cyfeirio trafodyn gwerthiant y portffolio at y Comisiwn Ewropeaidd yn unol â Dogfen Gyfathrebu'r Comisiwn Ewropeaidd ar elfennau o gymorth gwladwriaethol mewn gwerthiannau o dir ac adeiladau gan awdurdodau cyhoeddus.
A4 Dylai Llywodraeth Cymru ddiffinio swyddogaethau cyrff hyd braich yn glir[7] a sicrhau bod ei byrddau: • yn deall eu swyddogaethau a bod ganddynt adnoddau a gallu digonol i'w cyflawni; • yn glir ynghylch yr ymrwymiad o ran amser i aelodau'r bwrdd a bod lefelau cydnabyddiaeth ariannol yn briodol; • yn cael hyfforddiant sefydlu effeithiol sy'n cwmpasu priod anghenion: – swyddogion Llywodraeth Cymru a benodir yn aelodau o fyrddau; ac – aelodau anweithredol o'r bwrdd ac aelodau a benodir yn allanol.
A5 Dylai Llywodraeth Cymru arfer goruchwyliaeth briodol o'i chyrff hyd braich er mwyn sicrhau bod pob un yn amlygu llywodraethu da ac yn parhau i ganolbwyntio ar eu gweithgareddau craidd. Dylai hyn gynnwys lefel briodol o oruchwyliaeth gan Bwyllgorau Llywodraethu Corfforaethol Llywodraeth Cymru.
A6 Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau y caiff y broses o drosglwyddo'r cyfrifoldeb am oruchwylio cyrff hyd braich rhwng ei hadrannau ei rheoli'n effeithiol.
A7 Dylai Llywodraeth Cymru adolygu effeithiolrwydd y trefniadau sicrhau ansawdd mewnol ar gyfer rhoi ymatebion drafft i Gwestiynau'r Cynulliad i Weinidogion Cymru.
A8 Wrth benodi gwasanaethau ymgynghoriaeth allanol, dylai Llywodraeth Cymru egluro o'r cychwyn ei disgwyliadau ynghylch sicrhau y cytunir ar adroddiadau ymgynghorwyr â thrydydd partïon perthnasol o ran cywirdeb ffeithiol, cyflawnder a chydbwysedd.

7 At ddibenion yr adroddiad hwn, bwriedir i'r defnydd o'r term 'hyd braich' gyfleu annibyniaeth fasnachol y Gronfa; gan adlewyrchu'r angen i wneud penderfyniadau ar fuddsoddiadau heb ddylanwad Llywodraeth Cymru o ddydd i ddydd, gan sicrhau nad yw estyniad i fenthyciad yn gyfystyr â chymorth gwladwriaethol. Ni fwriedir cynnwys Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru na chyrff tebyg, sy'n cael eu llywodraethu'n annibynnol i raddau ond nad ydynt yn gweithredu ar sail fasnachol.

15 O ddechrau'r astudiaeth hon, penderfynodd yr Archwilydd Cyffredinol gydgysylltu â Heddlu De Cymru oherwydd ffactorau risg archwilio mewn perthynas â'r trafodyn eiddo:

a maint y gwerthiant, a wnaed fel gwerthiant preifat yn hytrach na thrafodyn ar y farchnad agored;

b roedd rhai o'r asedau cyhoeddus a gynhwyswyd yn nhrafodyn y gwerthiant yn cynnig potensial ar gyfer datblygu a chynnydd sylweddol o ran gwerth ailwerthu;

c ni chymerwyd cofnodion o gyfarfod o aelodau Bwrdd y Gronfa i drafod y cynnig i brynu'r portffolio ac nid oedd cyfarfod Bwrdd y Gronfa lle cytunodd y Bwrdd, mewn egwyddor, i dderbyn y cynnig yn gwneud cworwm;

ch roedd gan rai partïon a oedd yn ymwneud â gweithredu trafodyn y gwerthiant gydberthnasau â'r prynwr a'r gwerthwr a allai fod wedi arwain at wrthdaro buddiannau posibl;

d roedd y prynwr yn gwmni a grëwyd yn benodol at ddibenion y trafodyn, a oedd wedi'i gofrestru dramor;

dd roedd arian y prynwr yn dod o dramor; ac

e roedd statws hyd braich y Gronfa yn cyfyngu o bosibl ar y graddau y gellid craffu'n wleidyddol ac yn gyhoeddus ar ei gweithgareddau.

16 Mae'r ffactorau hyn yn ddangosyddion o risg archwilio ac nid ydynt, ynddynt eu hunain, yn dystiolaeth o ymddygiad amhriodol na throseddoldeb. Felly, gwnaed y penderfyniad i gysylltu â Heddlu De Cymru heb ragfarn i unrhyw unigolyn neu sefydliad. Yn dilyn ystyriaeth gychwynnol, penderfynodd Heddlu De Cymru gysylltu â'r Swyddfa Twyll Difrifol. Roedd yr Archwilydd Cyffredinol hefyd yn ymwybodol, pe bai unrhyw faterion a allai ddod i'r golwg yn ystod ei astudiaeth yn arwain at ymchwiliad gan yr Heddlu neu'r Swyddfa Twyll Difrifol, ei bod yn hollbwysig sicrhau na fyddai'r ffordd yr oedd yn cynnal ei astudiaeth, gan gynnwys casglu a chadw tystiolaeth archwilio, yn peryglu unrhyw ymchwiliad o'r fath.

17 Ar ddyddiad cyhoeddi'r adroddiad hwn, hysbysodd y Swyddfa Twyll Difrifol yr Archwilydd Cyffredinol, ar ôl iddi gymryd amser ac ystyried yn ofalus y wybodaeth a oedd ar gael am y Gronfa, iddi ddod i'r casgliad nad oedd y mater hwn yn perthyn i'w chylch gwaith ymchwilio. Petai gwybodaeth bellach yn dod i sylw'r Swyddfa Twyll Difrifol neu Heddlu De Cymru, gellid adolygu'r mater.

18 Rydym yn fodlon bod LSH, Amber a chyn-aelodau Bwrdd y Gronfa wedi cydweithio'n adeiladol â'r Archwilydd Cyffredinol a'i dîm ar gyfer yr astudiaeth. Ymatebodd LSH, Amber a chyn-aelodau Bwrdd y Gronfa i geisiadau am wybodaeth, gwnaethant gyfarfod â thîm yr astudiaeth pan fo angen a gwnaethant gydweithredu'n llawn wrth gynnal yr adolygiad.

19 Mae'r adroddiad hwn yn cwmpasu digwyddiadau hyd at 30 Mehefin 2014 yn fanwl ac mae'n seiliedig ar wybodaeth a gafwyd a gwaith maes yr astudiaeth hyd at y dyddiad hwnnw. Ar ôl y dyddiad hwn dim ond digwyddiadau arwyddocaol a nodir. Mae ychydig o'r wybodaeth am asedau a gynhwyswyd yn y gwerthiant ac am asedau a gadwyd gan y Gronfa yn fasnachol sensitif ac ni chafodd ei chynnwys yn yr adroddiad hwn oherwydd os caiff ei chyhoeddi gallai hynny beryglu enillion i bwrs y wlad yn y dyfodol o bosibl.

20 Disgrifir y fethodoleg a ddefnyddir gan dîm yr astudiaeth yn Atodiad 1, a cheir llinell amser fanwl o'r prif ddigwyddiadau yn Atodiad 2.

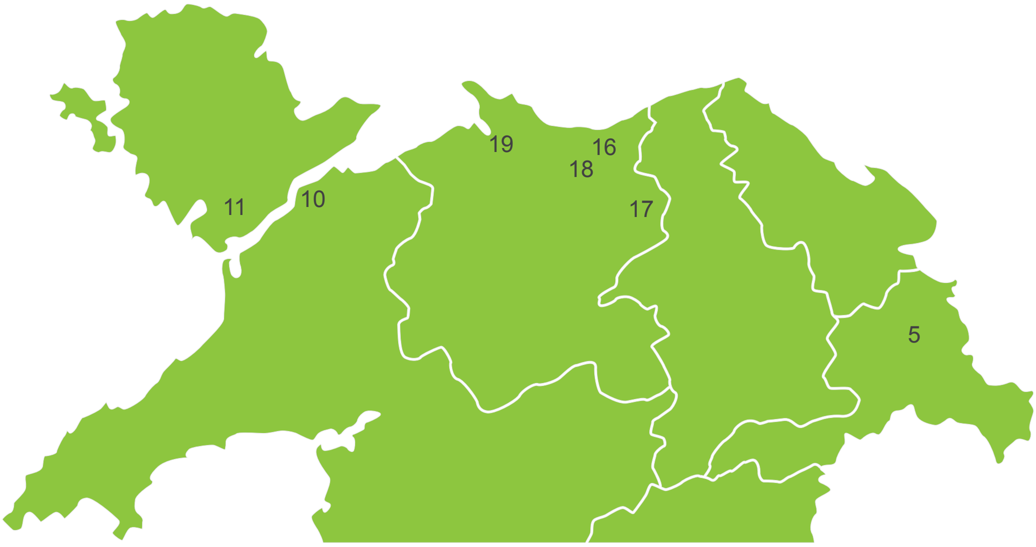
Arddangosyn 1 - Crynodeb o'r prif ddyddiadau *
* Rhoddir llinell amser fanylach yn Atodiad 2

Dyddiad	Digwyddiad
Mawrth 2010	Sefydlu Cronfa fuddsoddi gwerth £55 miliwn, yn cynnwys £25 miliwn o arian ERDF yr UE (i'w fuddsoddi erbyn diwedd 2015) yn ogystal â £9.4 miliwn o arian parod a 18 o asedau eiddo a drosglwyddwyd am werth tybiannol o £20,627,000 o Lywodraeth Cymru. Y gofyniad am arian cyfatebol o dan yr ERDF yw £15.4 miliwn. Y ffigur wedi'i addasu, yn didynnu £100,000 o dir nas trosglwyddwyd, yw £20,527,000.
Rhagfyr 2010	Rheolwr y Gronfa (Amber) a'r Rheolwr Buddsoddi (LSH) yn cael eu penodi'n ffurfiol, ar ôl tendr cystadleuol, i reoli busnes y Gronfa o ddydd i ddydd.
Mawrth 2011	GST Investments yn cyflwyno cynnig arian parod cychwynnol ar gyfer y portffolio cyfan (safleoedd a restrir gan gynnwys asedau nas trosglwyddwyd i'r Gronfa) am £23.0 miliwn a Bwrdd y Gronfa yn cael ei hysbysu amdano. Bwrdd y Gronfa yn cymeradwyo Cynllun Busnes Cyntaf y Gronfa, gan gynnwys yr opsiwn a ffefrir i waredu'r holl asedau fesul cam erbyn diwedd 2014 er mwyn sicrhau 'gwerth gwireddu' o £24.935 miliwn.
Mehefin 2011	Bwrdd y Gronfa yn cytuno, mewn egwyddor, i werthu portffolio o 18 o asedau tir ac eiddo i GST Investments am £22.5 miliwn i'w dalu mewn rhandaliadau, gyda chymalau gorswm ar ddau safle.
Chwefror 2012	Contractau'r gwerthiant yn cael eu cyfnewid am bortffolio o 15 o asedau am gyfanswm o £21.7 miliwn, gan gynnwys cytundebau ynglŷn â gorsymiau ar gyfer dau safle sy'n darparu y bydd y Gronfa yn rhannu unrhyw gynnydd mewn gwerth yn y dyfodol. Telir adnau o £2.17 miliwn.

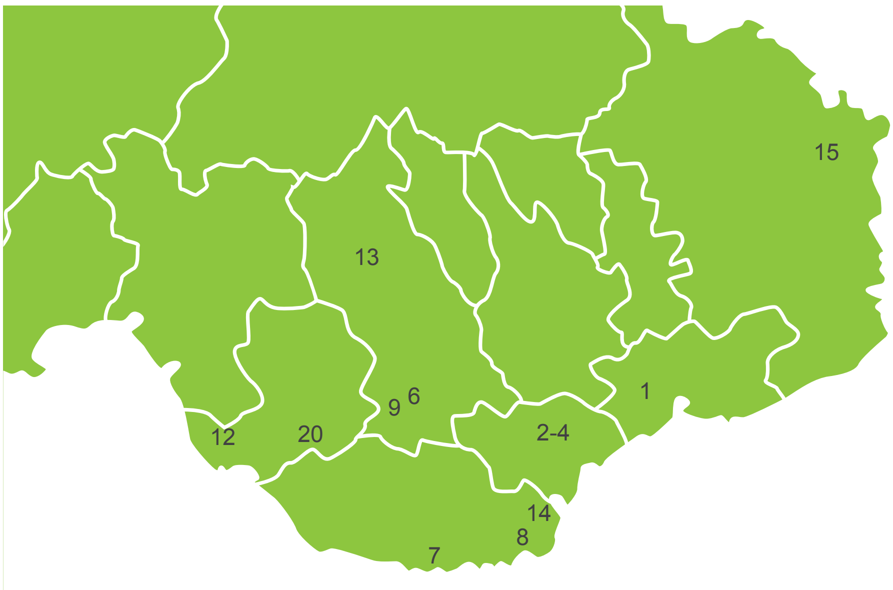
Dyddiad	Digwyddiad
Mawrth 2012	Gwerthiant portffolio o 14 o asedau wedi'i gwblhau am £15.7 miliwn, ynghyd â chymalau gorswm ar ddau safle yn Llys-faen a Threfynwy. Mae gwerthu'r 15fed ased, ym Mracla, am £6 miliwn, yn amodol (cwblhawyd ym mis Mawrth 2013). Y taliad sy'n weddill i'w wneud mewn tri rhandaliad di-log dros ddwy flynedd. Aelod Cynulliad yn anfon e-bost at yr Archwilydd Cyffredinol yn mynegi pryderon cychwynnol am drafodyn gwerthiant y portffolio o asedau.
Hydref 2012	Yr Archwilydd Cyffredinol yn cyhoeddi astudiaeth gwerth am arian o'r Gronfa. Llywodraeth Cymru yn atal gweithgareddau'r Gronfa dros dro.
Chwefror 2013	Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi bod gweithgareddau'r Gronfa wedi dod i ben dros dro a hefyd y bydd dau adolygiad annibynnol, o drefniadau llywodraethu ac o gyngor proffesiynol.
Medi 2013	SWLD yn cyflwyno cais cynllunio amlinellol ar gyfer 1,200 o gartrefi newydd ar safle Llys-faen, sef 'datblygiad Churchlands'. Byddai caniatâd cynllunio yn esgor ar daliad gorswm i'r Gronfa yn seiliedig ar gyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth y safle.
Hydref 2013	Adran Tai ac Adfywio Llywodraeth Cymru yn dechrau rheoli'r Gronfa yn uniongyrchol er mwyn i weithgareddau'r Gronfa ddod o dan reolaeth uniongyrchol Gweinidogion unwaith eto. Aelodau Bwrdd y Gronfa yn ymddiswyddo ac yn cael eu disodli gan ddau o swyddogion Llywodraeth Cymru fel mesur dros dro.
Ionawr 2015	Cyngor Dinas Caerdydd yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer 'datblygiad Churchlands' ar safle Llys-faen. SWLD yn apelio yn erbyn y penderfyniad.
Ebrill 2015	SWLD yn gwerthu safle Trefynwy, a gafodd ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd gan Gyngor Sir Fynwy ym mis Chwefror 2014, ymlaen ac yn cael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl a chyflogaeth cymysg ym mis Rhagfyr 2014. O dan delerau'r cymalau gorswm yn y contract gwerthu a gytunwyd rhwng y Gronfa ac SWLD, bydd y digwyddiadau hyn yn esgor ar daliadau ychwanegol i'r Gronfa yn seiliedig ar gyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth y safle.

Arddangosyn 2 - Portffolio asedau’r Gronfa

Gogledd Cymru



De Cymru



1 Parc Imperial, Casnewydd

2-4 Tair fferm rydd-ddaliadol, Llys-faen, Caerdydd

5 Ystad Ddiwydiannol Wrecsam

6 Parc Busnes Llantrisant

7 Fferm Tŷ Uchaf, y Rhws

8 Fferm Neuadd Cogan, Penarth

9 Parc y Garth, Tonysguboriau

10 Fferm Goetre Uchaf, Bangor

11 Tŷ Mawr, Llanfairpwllgwyll, Ynys Môn

12 Fferm Tŷ Draw, y Pîl

13 Safle Mayhew Foods, Aberdâr

14 Anchor Way, Penarth

15 Ffordd Wonastow, Trefynwy

16 Ffordd Dwyrain Tywyn, Tywyn

17 Pen-Y-Bryn, Llanelwy

18 Ffordd Sain Siôr, Abergele

19 Fferm Waenfynydd, Cyffordd Llandudno

20 Ystad Ddiwydiannol Bracla, Pen-y-bont ar Ogwr

Rhan 1

Roedd cysyniad buddsoddi'r Gronfa yn arloesol a chanddo lawer o rinweddau, ond roedd yr angen am werthu asedau eiddo yn tynnu sylw'r Gronfa oddi ar ei diben buddsoddi craidd

Rhan 1 - Roedd cysyniad buddsoddi'r Gronfa yn arloesol a chanddo lawer o rinweddau, ond roedd yr angen am werthu asedau eiddo yn tynnu sylw'r Gronfa oddi ar ei diben buddsoddi craidd

Roedd diben cyffredinol Llywodraeth Cymru i'r Gronfa yn arloesol ac yn glir o'r cychwyn

1.1 Ym mis Rhagfyr 2009, sefydlodd Llywodraeth Cymru Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio fel cronfa datblygu trefol i Gymru. Byddai'r Gronfa sydd, i bob pwrpas, o dan berchenogaeth lawn Llywodraeth Cymru, yn gwneud cais am arian Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) a ddarperir o dan fenter Cyd-gymorth Ewropeaidd ar gyfer Buddsoddi Cynaliadwy mewn Ardaloedd Dinesig (JESSICA) y Comisiwn Ewropeaidd. Mae model y gronfa fuddsoddi a fabwysiadwyd gan y Gronfa, sef un o bedair rhaglen JESSICA yn y DU, i hawlio arian JESSICA, yn unigryw ymhlith aelod-wladwriaethau'r UE.

1.2 Roedd cysyniad y Gronfa yn wahanol i'r model mwy traddodiadol, a oedd ond yn rhoi grantiau i gynlluniau adfywio. Model buddsoddi ar ddau gam ydoedd, gyda'r bwriad o ddod yn hunangynhaliol drwy roi benthyciadau ad-daladwy yn hytrach na grantiau:

a Yn ystod y cam cyntaf, byddai'r Gronfa yn defnyddio arian JESSICA gan Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru i roi benthyciadau ad-daladwy i brosiectau datblygu mewn ardaloedd adfywio yng Nghymru a oedd wedi'u dynodi gan yr UE fel rhai a oedd yn gymwys i gael arian ERDF. Gallai arian a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru ar ffurf arian parod neu arian a ryddhawyd drwy werthu eiddo, ar ben yr hyn yr oedd ei angen ar gyfer arian cyfatebol, gael ei ddefnyddio y tu allan i ardaloedd dynodedig yr UE.

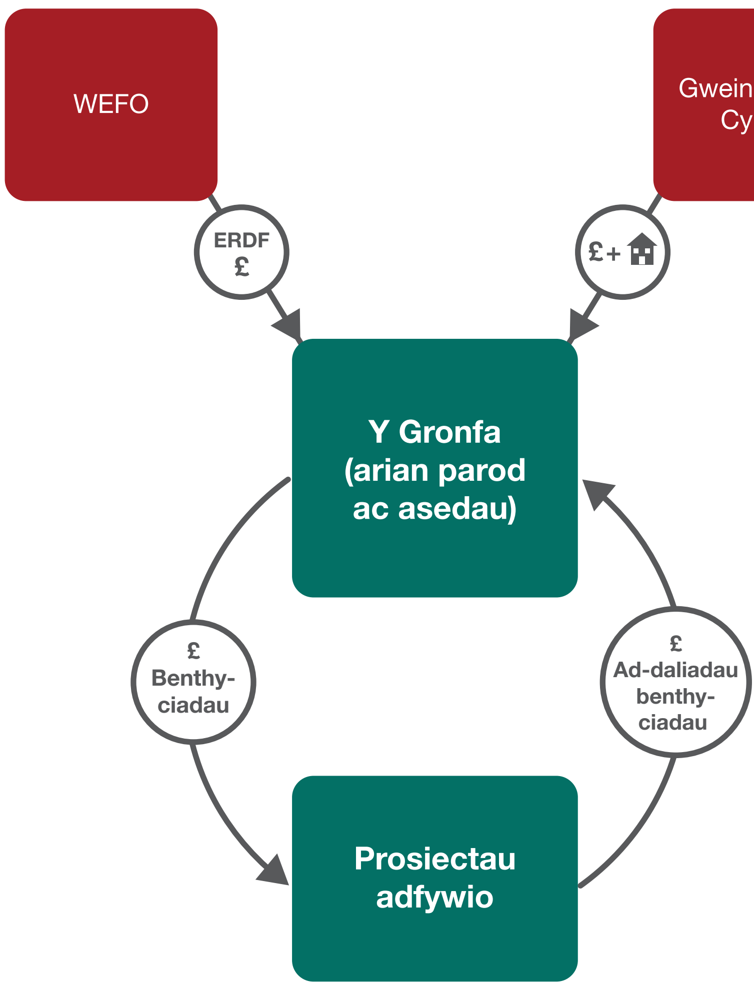
b Yn ystod yr ail gam, byddai'r Gronfa yn ailgylchu'r benthyciadau a ad-delir (ynghyd â llog) a buddsoddi'r rhain drwy gyllid benthyg i amrywiaeth ehangach o brosiectau adfywio na'r hyn a ganiateir o dan reolau'r UE, gan gynnwys i brosiectau mewn lleoliadau y tu allan i ardaloedd dynodedig yr UE. Yn ystod cam dau, gallai'r Gronfa hefyd geisio ehangu'r gronfa drwy geisio cyllid ychwanegol gan bartneriaid buddsoddi preifat, a thrwy hynny leihau ei dibyniaeth ar arian cyhoeddus yn y tymor hwy a chynyddu maint cyffredinol y gronfa o £55 miliwn i £110 miliwn.

1.3 Er i'r Gronfa gael ei dyfeisio ychydig cyn argyfwng ariannol byd-eang 2008 a'r wasgfa gredyd ganlyniadol, ac felly nad oedd wedi'i datblygu i fynd i'r afael â'r amgylchiadau penodol hynny, roedd yr amodau ariannol ar y pryd yn ei gwneud yn anos i brosiectau adfywio ddod o hyd i ffynonellau o arian gan y sector preifat. Felly roedd cysyniad y Gronfa yn cynnig cyfleoedd i lenwi bwlch pwysig yn y farchnad ariannol, a hefyd fodloni blaenoriaethau polisi Llywodraeth Cymru ynglŷn ag adfywio economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol mewn ffordd gynaliadwy. Roedd Cytundeb yr Aelodau, a ddefnyddiwyd i sefydlu'r Gronfa, yn rhagweld y byddai'r Gronfa yn para am 12 mlynedd i ddechrau, ond y gallai hyn gael ei ymestyn gan Weinidogion Cymru.

Nododd Llywodraeth Cymru risgiau mewn perthynas ag arian cyfatebol a gwneud buddsoddiadau, ond roedd y ffocws ar sicrhau arian yr UE yn golygu na chafodd y risg o fethu â sicrhau'r enillion mwyaf posibl o werthu asedau ei thrin yn effeithiol

1.4 Dechreuodd y broses o ddyfeisio a chymeradwyo model y Gronfa ar ddechrau 2008, pan gymeradwywyd y prosiect mewn egwyddor gan y Dirprwy Weinidog Adfywio (ar y pryd). Ym mis Medi 2008, comisiynodd Banc Buddsoddi Ewrop astudiaeth ragarweiniol er mwyn ystyried y cysyniad buddsoddi fel ffordd o sefydlu cronfa JESSICA i Gymru. Nododd adroddiad yr astudiaeth ragarweiniol y posibilrwydd y gellid defnyddio asedau tir ac eiddo Llywodraeth Cymru i sefydlu'r gronfa.

Arddangosyn 3 - Y Model Cysyniadol ar gyfer y Gronfa yn ystod cam un o'r Gronfa



1.5 Roedd mynediad at arbenigedd y sector preifat yn ganolog i gysyniad y Gronfa. Roedd angen yr arbenigedd hwn er mwyn asesu potensial buddsoddi prosiectau adfywio a oedd yn gwneud cais am arian a sicrhau bod penderfyniadau buddsoddi canlyniadol y Gronfa yn rhai masnachol. Dechreuodd y broses o recriwtio rheolwr cronfa a rheolwr buddsoddi addas ym mis Awst 2009. Ym mis Rhagfyr 2009, cafodd y Gronfa ei chofrestru'n Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig gyda Thŷ'r Cwmnïau.

1.6 Roedd yr UE yn ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ddarparu arian cyfatebol ar gyfer arian yr ERDF i brosiectau adfywio yn yr ardaloedd o Gymru a ddynodwyd gan yr UE. Er mwyn hawlio'r swm llawn o £25 miliwn o arian ERDF a ddyrannwyd i Gymru o dan gynllun JESSICA, roedd angen i'r Gronfa sicrhau bod ganddi ddigon o arian parod, £15.4 miliwn, ar gyfer arian cyfatebol yn ystod oes cynllun JESSICA, hyd at fis Rhagfyr 2015. Roedd angen hefyd fod gan y Gronfa ddigon o arian i dalu treuliau gweithredol. Penderfynodd Llywodraeth Cymru neilltuo £30 miliwn, a oedd yn fwy na'r swm yr oedd ei angen ar gyfer arian cyfatebol, a thrwy hynny sefydlodd y Gronfa gyda £55 miliwn o asedau i'w buddsoddi mewn prosiectau adfywio ledled Cymru. Am nad oedd cyllidebau adrannol Llywodraeth Cymru yn ddigon hyblyg i ddarparu'r holl swm o £30 miliwn mewn arian parod, trosglwyddwyd asedau tir ac eiddo i'r Gronfa yn lle hynny, fel y dangoswyd yn Arddangosyn 4. Y bwriad, fel y'i nodwyd yng nghytundeb Rheolwr y Gronfa, oedd y gellid gwaredu'r asedau hyn fel y bo angen, er mwyn diwallu anghenion arian buddsoddi ar gyfer prosiectau adfywio a gefnogir gan y Gronfa.

Arddangosyn 4 - Cronfa Fuddsoddi Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio

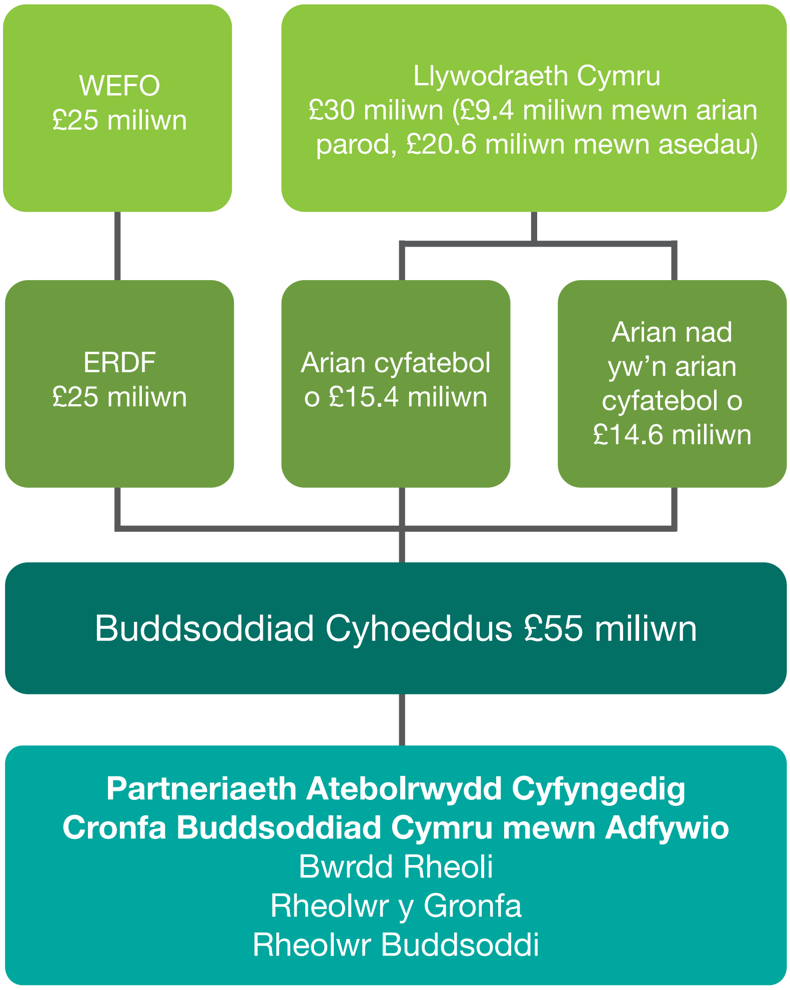
Cyfansoddiad cychwynnol Cronfa Fuddsoddi Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio	
Ffynhonnell ariannu	**Swm (£ miliwn)**
Y Comisiwn Ewropeaidd: ERDF - JESSICA	25.0
Llywodraeth Cymru: Portffolio o asedau eiddo	20.6
Llywodraeth Cymru: Arian parod	9.4
Cyfanswm gwerth y Gronfa	**55.0**

1.7 Ym mis Mawrth 2010, cafodd Cynllun Busnes JESSICA yn cynnig y model hwn ei baratoi ar gyfer Llywodraeth Cymru gan ymgynghorwyr annibynnol a'i gyflwyno i Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (WEFO). Rhoddodd y Dirprwy Brif Weinidog (ar y pryd) gymeradwyaeth i Lywodraeth Cymru ddarparu £9.373 miliwn mewn arian parod ynghyd ag £20.627 miliwn mewn asedau tir ac eiddo, gan gyfrannu £30 miliwn mewn arian parod ac eiddo i'r Gronfa.[8] O'r swm hwn, roedd angen £15.4 miliwn ar gyfer arian cyfatebol ac roedd £14.6 miliwn yn ychwanegol at yr hyn yr oedd ei angen ar gyfer arian cyfatebol.[9] Dangosir cyfansoddiad cychwynnol cronfa fuddsoddi Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio yn Arddangosyn 5.

8 Ym mis Mawrth 2010, prisiodd King Sturge yr asedau rhwng £20.65 miliwn a £26.40 miliwn (gan gynnwys £100,000 o dir na chafodd ei drosglwyddo mewn gwirionedd). Roedd y gwerth is yn adlewyrchu defnydd presennol tra bod y gwerth uwch yn cynnwys 'gwerth gobeithiol' ar gyfer asedau a nodwyd yn rhai â photensial i gynyddu mewn gwerth o newid defnydd ac a oedd yn adlewyrchu gwerth yr asedau hynny ar y farchnad.

9 Nid oedd cynllun ariannu'r UE yn gofyn am arian cyfatebol bunt am bunt.

Arddangosyn 5 - Strwythur Ariannol a ffynonellau ariannu'r Gronfa yn ystod Cam 1 o'r Gronfa



1.8 Nododd Llywodraeth Cymru sawl risg allweddol wrth sefydlu'r Gronfa[10], yn bennaf yr angen i sicrhau y byddai cynnydd wrth fuddsoddi yn ddigon i'w gwneud yn bosibl i'r swm llawn o £25 miliwn o arian ERDF gael ei wario erbyn diwedd 2015. Pe bai gweithgarwch buddsoddi yn annigonol erbyn hynny, yna byddai angen dychwelyd unrhyw arian grant o dan ERDF na chafodd ei wario i'r UE. Cydnabu Llywodraeth Cymru y risg hefyd na châi'r portffolio o dir ac eiddo ei droi'n arian parod mewn ffordd ddigon amserol i ddarparu arian cyfatebol a hawlio arian grant yr ERDF; nac ychwaith y byddai'r asedau a werthir yn creu digon o arian parod i ddarparu'r £15.4 miliwn a oedd yn ofynnol ar gyfer arian cyfatebol. Y prif feysydd risg eraill y canolbwyntiodd Llywodraeth Cymru arnynt oedd:

10 Wedi'u dogfennu yng nghynllun busnes JESSICA Llywodraeth Cymru ar gyfer arian ERDF, Mawrth 2010.

a sicrhau bod prosiectau adfywio yn gymwys i fuddsoddi arian yr UE ynddynt; a

b sicrhau cydymffurfiaeth â rheolau'r UE ynglŷn â chymorth gwladwriaethol wrth fuddsoddi mewn cynlluniau adfywio.

Ni wnaeth y fath ffocws cynllunio busnes cul ar faterion grant ac arian cyfatebol ERDF gydnabod yn ddigonol ddiben ehangach y Gronfa nac ychwaith yr ystod ehangach o risgiau a wynebwyd ganddi.

1.9 Roedd yr angen i'r Gronfa droi digon o enillion o werthu eiddo yn arian parod er mwyn ariannu ei gweithrediadau buddsoddi yn tynnu ei sylw gryn dipyn oddi ar ei diben craidd, sef buddsoddi mewn cynlluniau adfywio. Yn bwysig ddigon, nodwyd y risg na châi gwerth llawn yr asedau ei sicrhau ond drwy ganolbwyntio ar gyflawni'r hyn yr oedd angen ei wneud er mwyn sicrhau arian ERDF ni roddwyd digon o ffocws angenrheidiol ar reoli'r risg hon yn effeithiol. Petai Llywodraeth Cymru, er mwyn cyflawni amcan polisi i annog adfywio, wedi bod yn barod i dderbyn y risg hon yna ystyriwn y dylai hyn fod wedi'i nodi'n glir yng Nghynllun Busnes JESSICA Llywodraeth Cymru.

Roedd cynnydd busnes buddsoddi'r Gronfa yn arafach na'r hyn a ddisgwylid gan Lywodraeth Cymru a WEFO

Roedd disgwyliadau y câi'r buddsoddiadau cyntaf eu gwneud erbyn dechrau 2011 yn tanamcangyfrif faint o amser y byddai'n ei gymryd i'r Gronfa sefydlu'r gronfa fuddsoddi a gwerthuso buddsoddiadau posibl yn erbyn gofynion WEFO

1.10 Yn ystod 2009 a 2010, gwnaeth swyddogion Llywodraeth Cymru baratoi rhestr o brosiectau hysbys posibl, y bwriadwyd iddi roi cyfres o brosiectau posibl a oedd yn 'barod am fuddsoddiad' i reolwyr buddsoddi a chyllid y Gronfa. Fodd bynnag, ar ôl eu penodi, nododd y rheolwyr buddsoddi a chyllid, yn sgil gwaith craffu drwy eu prosesau diwydrwydd, fod llawer o'r prosiectau yn gymharol anaeddfed ac nad oeddent mor 'barod am fuddsoddiad' â'r hyn yr oedd Llywodraeth Cymru wedi'i ddisgwyl.

1.11 Yn ystod y broses werthuso a diwydrwydd dyladwy ystyriodd y rheolwr buddsoddi a rheolwr y gronfa nifer o feini prawf gan gynnwys hyfywedd ariannol, cydymffurfiaeth â gofynion ERDF, a ph'un a oedd modd ei gynnwys mewn Cynllun Integredig ar gyfer Datblygu Trefol Cynaliadwy (IPSUD). Roedd llawer o'r prosiectau posibl a etifeddwyd yn methu â bodloni o leiaf un o'r meini prawf hyn. Bu'n rhaid i'r rheolwyr ofyn am wybodaeth ychwanegol am y prosiectau hyn, a chymryd camau pellach. Er enghraifft, y benthyciad mwyaf y gall y Gronfa ei roi i'r sector preifat yw £10 miliwn, ac felly roedd angen i ymgeiswyr a oedd am gael mwy na'r swm hwn dod o hyd i arian ychwanegol o ffynonellau eraill. Yn ystod y broses hon gweithiodd y rheolwr buddsoddi a rheolwr y gronfa gydag ymgeiswyr i'w helpu i ddatblygu cynigion mwy cadarn ar gyfer prosiectau a allai symud i'r cam nesaf.

1.12 Roedd y meini prawf ar gyfer buddsoddi a bennwyd gan WEFO yn wreiddiol yn cynnwys cyfyngiad bod yn rhaid i gyfanswm gwerth y gweithgarwch economaidd manwerthu a ariennir drwy wariant cymwys ERDF ac arian cyfatebol mewn unrhyw gynllun fod yn llai na 50 y cant o gyfanswm y gwariant. Erbyn dechrau 2012, roedd nifer o noddwyr cynlluniau wedi cysylltu â'r Gronfa ond roedd eu cynlluniau yn cynnwys elfen fanwerthu o fwy na 50 y cant, ac felly ystyriwyd eu bod yn anghymwys. Fodd bynnag, roedd Amber wedi hysbysu'r Gronfa bod y cynlluniau hyn yn amlygu buddiannau adfywio da ac IPSUD cadarn.

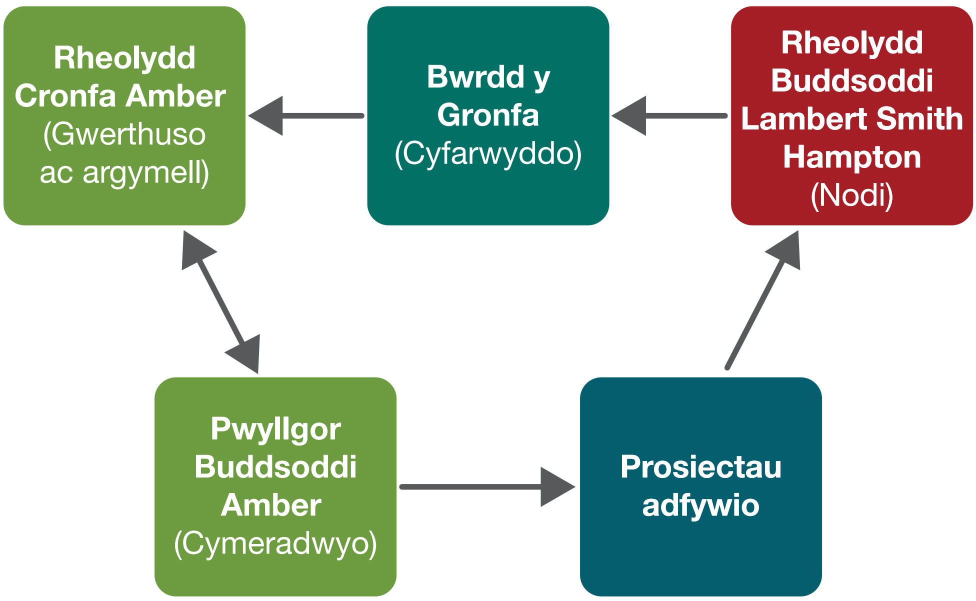
1.13 O fis Chwefror 2012 ymlaen, rhoddodd WEFO ganiatâd i gynigion ar gyfer cynlluniau fynd y tu hwnt i'r terfyn o 50 y cant ar yr elfen fanwerthu. Er mwyn gwneud hynny roedd angen bodloni'r ddau amod bod tystiolaeth glir:

a bod y buddsoddiad yn ganolog i'r IPSUD perthnasol; a

b mai canol tref sefydledig perthnasol oedd y lleoliad mwyaf priodol ar gyfer swyddogaethau manwerthu, hamdden a swyddogaethau cyflenwol eraill.

1.14 Oherwydd y sefyllfa economaidd cyfyngwyd yn ddiau ar nifer y ceisiadau am fod rhai darpar ymgeiswyr yn ofni bwrw ymlaen â'u prosiectau. Roedd rhai buddsoddwyr hefyd yn fwy cyfarwydd â'r ddarpariaeth o arian grant ar gyfer prosiectau adfywio ac ymddengys nad oeddent yn meddwl am y Gronfa fel opsiwn ariannu i ddechrau. Fodd bynnag, oherwydd amharodrwydd sefydliadau ariannu eraill i fuddsoddi mewn prosiectau newydd bryd hynny dechreuodd ymgeiswyr ystyried y Gronfa a'r trefniadau ariannu a gynigiwyd ganddi. Er mwyn codi proffil y Gronfa a chynyddu ymwybyddiaeth o'i chynigion buddsoddi, cynhaliwyd sioeau teithiol ledled Cymru, gan dargedu cyrff cyhoeddus a phreifat ar wahân.

Arddangosyn 6 - Proses y Gronfa ar gyfer penderfyniadau ar brosiectau buddsoddi



1.15 Mae'r adroddiadau chwarterol a baratowyd gan Amber i'r Bwrdd yn nodi bod y llif o brosiectau posibl wedi cryfhau erbyn dechrau 2013 a bod nifer cynyddol o brosiectau posibl wedi cael eu gwerthuso. Nododd adroddiad cynnydd y Gronfa i WEFO ar gyfer y cyfnod a ddaeth i ben 30 Ebrill 2013 fod 62 o brosiectau ar wahanol gamau yn eu datblygiad, gan gynnwys:

a 14 o brosiectau y rhoddwyd terfyn arnynt gan nad oeddent yn bodloni'r meini prawf;

b 38 o brosiectau a oedd ar gam cynnar yn y broses werthuso;

c naw prosiect a oedd wedi cyrraedd cam 'mynegi diddordeb', neu ymhellach ar hyd y broses werthuso a diwydrwydd dyladwy; ac

ch un prosiect a gyflwynwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot (CBS Castell-nedd Port Talbot), gyda chyllid wedi'i gymeradwyo o'r Gronfa ar waith.

1.16 Yn ei rôl fel Rheolwr y Gronfa, cymhwysodd Amber weithdrefnau diwydrwydd dyladwy gwerthusol ac ariannol cadarn at geisiadau am arian buddsoddi gan brosiectau posibl. Er gwaetha'r pwysau ar y Gronfa i neilltuo arian ar gyfer prosiectau adfywio erbyn mis Rhagfyr 2015 er mwn hawlio'r swm llawn o arian ERDF a oedd ar gael iddi, canfu ein hadolygiad o sampl o geisiadau fod penderfyniadau Amber i'w cymeradwyo neu eu gwrthod ar ran Bwrdd y Gronfa yn gadarn.

Blwch 2 – Gwnaed buddsoddiad cyntaf y Gronfa ym mis Hydref 2012, mewn prosiect i ailddatblygu canol tref Castell-nedd

Y buddsoddiad cyntaf a wnaed gan y Gronfa oedd benthyciad o £13 miliwn i CBS Castell-nedd Port Talbot ar gyfer prosiect i ddatblygu canol tref Castell-nedd. Daeth y buddsoddiad hwn yn gymwys o dan y meini prawf manwerthu diwygiedig, a chadarnhaodd WEFO gydymffurfiaeth ym mis Awst 2012 yn ystod y broses diwydrwydd dyladwy. Cymeradwywyd y buddsoddiad gan y Gronfa ym mis Hydref 2012 a hawliwyd yr arian cyntaf ym mis Tachwedd 2012 (dim ond y buddsoddiad hwn a wnaed gan y Gronfa cyn i'r Gweinidog ei hatal rhag gweithredu, yn ddiweddarach ym mis Hydref 2012).

Rhoddodd y Gronfa arian ar gyfer cam cyntaf y prosiect ailddatblygu. Roedd hyn yn cynnwys dylunio ac adeiladu maes parcio aml-lawr newydd a pharatoi cynllun llawn ar gyfer adeiladu 55,700 troedfedd sgwâr o ofod manwerthu a masnachol, ynghyd â'r gwaith galluogi er mwyn paratoi'r safle i'w ddatblygu ymhellach. Roedd y gwaith hwn yn cynnwys adleoli'r Llys Ynadon a gwaith seilwaith cyhoeddus.

Mae'r ail gam yn cynnwys datblygu 100,000 troedfedd sgwâr o ofod manwerthu a masnachol, ynghyd â seilwaith cyhoeddus pellach. Bwriedir i'r gwaith hwn gael ei wneud rhwng mis Rhagfyr 2014 a mis Mawrth 2016. Amcangyfrifwyd mai £26.225 miliwn oedd cyfanswm cost y prosiect, gyda gweddill y costau yn cael eu hariannu drwy grantiau ac adnoddau CBS Castell-nedd Port Talbot ei hun. Disgwyliwyd i'r Prosiect gyflawni 32 y cant o darged creu swyddi'r UE ar gyfer y Gronfa.

Er bod y prosiect yn dal i gael ei ddatblygu ar adeg buddsoddiad y Gronfa, nododd y gwaith gwerthuso a diwydrwydd dyladwy gan Amber a LSH ei fod yn bodloni'r meini prawf buddsoddi ar gyfer benthyciwr o'r sector cyhoeddus; yn bodloni meini prawf ERDF; ac yn cydymffurfio â gofynion IPSUD. Ar ran y Gronfa, cymeradwyodd Amber roi arian i CBS Castell-nedd Port Talbot felly, yn ddarostyngedig i amodau penodol.

Er i fuddsoddiad y Gronfa gael ei wneud ar ddiwedd 2012, mae CBS Castell-nedd Port Talbot wedi cwblhau cam cynllunio datblygu'r prosiect ac wedi caffael contractwr i ddechrau'r gwaith galluogi. Mae'r amserlen ar ei hôl hi, o gymharu â'r hyn y cytunwyd arni'n wreiddiol, ond mae'r llithiant hwn wedi mynd yn llai pwysig gan nad yw'r prosiect ynghlwm wrth ofyniad yr ERDF i gwblhau'r buddsoddiad erbyn mis Rhagfyr 2015 mwyach.[11] Dywedodd swyddogion Llywodraeth Cymru wrthym eu bod yn parhau i fonitro'r arian a hawlir a hynt y prosiect er mwyn sicrhau y caiff arian y Gronfa ei ddefnyddio fel y cytunwyd.

11 Gweler Adran 4, paragraff 4.18.

Rhan 2

Roedd yn anodd i Lywodraeth Cymru oruchwylio gweithgareddau'r Gronfa yn effeithiol oherwydd amwysedd a gwendidau llywodraethu yn y trefniadau ar gyfer gweithredu'r Gronfa

Rhan 2 - Roedd yn anodd i Lywodraeth Cymru oruchwylio gweithgareddau'r Gronfa yn effeithiol oherwydd amwysedd a gwendidau llywodraethu yn y trefniadau ar gyfer gweithredu'r Gronfa

Wrth sefydlu trefniadau llywodraethu'r Gronfa, methodd Llywodraeth Cymru â nodi'n benodol y dull o oruchwylio'r Gronfa fel corff hyd braich[12]

2.1 Roedd nifer o resymau cyfreithiol ac ymarferol dros drefniadau llywodraethu'r Gronfa:

a o dan reolau ariannu'r UE ar gyfer rhaglen JESSICA roedd yn rhaid i'r Gronfa fod hyd braich oddi wrth Lywodraeth Cymru (ac felly ni allai gael ei Swyddog Cyfrifyddu ei hun);

b roedd angen i benderfyniadau buddsoddi'r Gronfa fod yn rhai masnachol; a

c byddai annibyniaeth amlwg ei phrosesau rheoli ar ddylanwad gwleidyddol yn hanfodol, yn enwedig wrth geisio partneriaid buddsoddi posibl yn y sector preifat yn ystod ail gam arfaethedig bodolaeth y Gronfa.

2.2 Er mwyn sicrhau cydbwysedd rhwng annibyniaeth a goruchwyliaeth, sefydlodd Llywodraeth Cymru y Gronfa fel Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, o dan berchenogaeth lawn Llywodraeth Cymru i bob pwrpas[13]. Gyda'i gilydd, mae Gweinidogion Cymru yn aelodau o'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, ochr yn ochr ag Amber Infrastructure Limited. Cafodd Llywodraeth Cymru gyngor cyfreithiol allanol ynglŷn â model y Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig ar gyfer y Gronfa a'r trefniadau llywodraethu a fyddai'n ei chefnogi, er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rheolau'r UE.

Blwch 3 – Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa

Mae Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa yn gweithredu o dan delerau Cytundeb Aelodau Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, a gafodd ei lofnodi'n gyntaf gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2010, ac yna'i ddiwygio a'i weithredu'n ffurfiol ym mis Rhagfyr 2010, sy'n nodi'r rheolau sy'n llywodraethu'r ffordd y mae'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig yn gweithredu. Mae Cytundeb yr Aelodau:

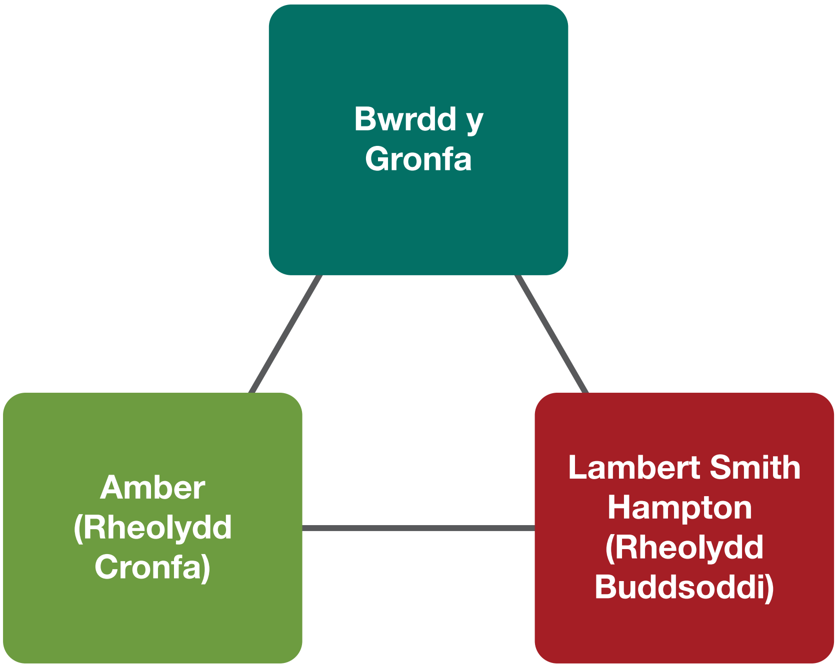
- yn nodi diben ac amcanion y Gronfa;
- yn diffinio rolau partneriaid y Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig (Gweinidogion Cymru ac Amber Infrastructure Ltd);
- yn sefydlu Bwrdd Rheoli ar gyfer y Gronfa;
- yn cydnabod rôl Rheolwr y Gronfa, a nodwyd yng Nghytundeb Rheolwr y Gronfa;
- yn cydnabod dirprwyo cyfrifoldeb buddsoddi i reolwr buddsoddi o dan Gytundeb Rheolwr Buddsoddi; ac
- yn ei gwneud yn ofynnol i'r Gronfa lunio Cynllun Busnes a'i ddiweddaru'n flynyddol.

12 At ddibenion yr adroddiad hwn, bwriedir i'r defnydd o'r term 'hyd braich' gyfleu annibyniaeth fasnachol y Gronfa; gan adlewyrchu'r angen i wneud penderfyniadau ar fuddsoddiadau heb ddylanwad Llywodraeth Cymru o ddydd i ddydd, gan sicrhau nad yw estyniad i fenthyciad yn gyfystyr â chymorth gwladwriaethol. Ni fwriedir cynnwys Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru na chyrff tebyg, sy'n cael eu llywodraethu'n annibynnol i raddau ond nad ydynt yn gweithredu ar sail fasnachol.

13 Mae partneriaeth atebolrwydd cyfyngedig yn wahanol i gwmni cyfyngedig, yn bennaf o ran ei statws cyfreithiol, cyfrifoldebau ei haelodau (nad ydynt yn gyfarwyddwyr cwmni) a'i thriniaeth trethiant.

2.3 Gweinyddir y Gronfa drwy reolwr y gronfa a rheolwr buddsoddi o'r sector preifat, yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru, a benodir drwy broses tendro cystadleuol. Y rheolwyr hyn sy'n gyfrifol am weithredu'r Gronfa o ddydd i ddydd ac maent yn atebol i Fwrdd y Gronfa. Gallant gynnal eu busnes heb gyfeirio at y Bwrdd cyhyd â bod eu gweithredoedd yn unol â'r Cynllun Busnes a gymeradwywyd gan Fwrdd y Gronfa. Mae rheolwr y gronfa, Amber Infrastructure Ltd (Amber), hefyd yn aelod o'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig ochr yn ochr â Gweinidogion Cymru. Mynychodd y rheolwr buddsoddi, Lambert Smith Hampton (LSH), gyfarfodydd Bwrdd y Gronfa fel cynghorydd heb bleidlais.

Arddangosyn 7 - Strwythur Rheoli Busnes y Gronfa



2.4 Roedd aelodaeth Bwrdd y Gronfa yn cynnwys dau swyddog o Lywodraeth Cymru, fel aelodau â phleidlais (lle'r Cadeirydd yw un ohonynt). Hefyd, mynychodd swyddog o Lywodraeth Cymru gyfarfodydd y Bwrdd, fel sylwedydd, a chafodd ei gopïo i mewn i ddogfennaeth allweddol. Gan mai Amber sy'n cyflawni swyddogaethau gweithredol y Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, nid oes gan y Gronfa ei hun Brif Weithredwr. At hynny, nid oedd gan y Gronfa ei Swyddog Cyfrifyddu ei hun. Felly, dylai'r gadwyn o atebolrwydd dros adrodd drwy'r Swyddog Cyfrifyddu Ychwanegol adrannol perthnasol i'r Ysgrifennydd Parhaol (fel y Prif Swyddog Cyfrifyddu) fod wedi bod yn fwy eglur.

2.5 Mae'r Gronfa yn dod o fewn ffiniau cyfrifyddu Llywodraeth Cymru a chaiff ei chyfrifon eu cyfuno â rhai Llywodraeth Cymru ei hun. Felly, roedd y Gronfa o fewn cylch gwaith Pwyllgorau Llywodraethu Corfforaethol Llywodraeth Cymru, sy'n craffu ar weithgareddau Llywodraeth Cymru ac sy'n ceisio sicrwydd bod trefniadau llywodraethu yn cael eu gweithredu'n effeithiol. Fodd bynnag, ni fu'r Gronfa yn eitem ar agenda unrhyw un o'r Pwyllgorau Llywodraethu Corfforaethol tan hydref 2012, yn dilyn cyhoeddiad yr Archwilydd Cyffredinol am ei fwriad i gynnal astudiaeth gwerth am arian lawn.

2.6 Mae gan Lywodraeth Cymru ganllawiau clir a sefydledig ar waith ynglŷn â'i chydberthnasau â'r cyrff a noddir ganddi, gan gynnwys targedau blynyddol penodol a threfniadau monitro ac adrodd cadarn. Fodd bynnag, nid yw Llywodraeth Cymru wedi rhoi canllawiau tebyg ar waith ar gyfer ei chyrff hyd braich. Nododd adolygiad annibynnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa, a gomisiynwyd yn 2013 gan Lywodraeth Cymru[14], ddiffyg eglurder yn y trefniadau ar gyfer goruchwylio gweithgareddau'r Gronfa, yn enwedig o ran cyflwyno adroddiadau ar weithgareddau'r Gronfa i Weinidogion Cymru. Hefyd, tynnodd yr Adolygiad sylw at rai o'r gwendidau a'r anghysondebau yn nhrefniadau llywodraethu Llywodraeth Cymru ar gyfer cyrff hyd braich ac argymhellodd welliannau er mwyn gwneud y trefniadau adrodd yn fwy eglur a chryfhau atebolrwydd i Lywodraeth Cymru.

2.7 O dan delerau ei chytundeb ariannu â WEFO[15], mae'n ofynnol i'r Gronfa gyflwyno adroddiadau chwarterol. Mae'r adroddiadau hyn yn cynnwys:

a gwybodaeth ariannol;

b sylwadau ar gynnydd o ran dewis cynlluniau buddsoddi, neilltuo a gwario arian yr[16] ERDF ac arian cyfatebol; a

c rhagamcan o broffi cyflenwi'r Gronfa.

Cyflwynodd y Gronfa adroddiadau i WEFO a gymeradwywyd gan y Bwrdd[17]. Fodd bynnag, yn unol â chyfrifoldebau WEFO, gwnaeth ei gwaith monitro ei hun ar y Gronfa ganolbwyntio wrth reswm ar weithgareddau buddsoddi'r Gronfa a'r ffordd y defnyddiodd arian JESSICA yr ERDF[18], yn hytrach na'r gwaith o reoli a chyflawni portffolio asedau'r Gronfa.

14 **Regeneration Investment Fund for Wales, Governance Arrangements – Internal Review;** Gilbert Lloyd, Ebrill 2013 (Adroddiad Lloyd). Gweler hefyd baragraffau 2.28 i 2.32.
15 Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru
16 Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop
17 Rhoddwyd copïau o'r adroddiadau hyn i Lywodraeth Cymru hefyd.
18 Cyd-gymorth Ewropeaidd ar gyfer Buddsoddi Cynaliadwy mewn Ardaloedd Dinesig

Nid oedd cyfrifoldebau cyfreithiol aelodau Bwrdd y Gronfa yn ddigon cyson â disgwyliadau Llywodraeth Cymru o ran eu cyd-atebolrwydd i Weinidogion Cymru

2.8 Er bod diben craidd y Gronfa yn glir o'r cychwyn, roedd ei statws fel Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig yn rhywbeth newydd ac roedd yn bwysig bod unrhyw amwysedd yn cael ei ddileu drwy ganllawiau eglur a oedd yn benodol i sefydliadau tebyg. Nid oedd canllawiau o'r fath gan Lywodraeth Cymru ar waith. Roedd rhesymau polisi a rhesymau ymarferol cadarn dros sicrhau bod y Gronfa'n gweithredu ar sail led-fasnachol, heb ddylanwad gwleidyddol uniongyrchol, a oedd yn ei galluogi i wneud cais am arian JESSICA. Sicrhau cyfranogiad swyddogion ar y Bwrdd, presenoldeb sylwedydd Llywodraeth Cymru yng nghyfarfodydd y Bwrdd a phennu mai Gweinidogion Cymru oedd yr unig aelod o'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig a oedd â phleidlais oedd y dull o sicrhau atebolrwydd cyhoeddus a fwriadwyd. Wrth fabwysiadu model Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, roedd Llywodraeth Cymru yn disgwyl y byddai aelodau'r Bwrdd yn cynrychioli buddiannau Gweinidogion Cymru. Yr hyn sy'n bwysig, fodd bynnag, yw mai cyfrifoldeb cyfreithiol y pum aelod o'r Bwrdd (gan gynnwys swyddogion Llywodraeth Cymru) oedd gweithredu er budd Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa ei hun, hyd yn oed os nad oedd y rhain yn gwbl gyson â buddiannau Gweinidogion Cymru. Nid oedd y tyndra cynhenid hwn yn bodoli i sylwedydd Llywodraeth Cymru, a oedd yn canolbwyntio'n gyfan gwbl ar ddiogelu buddiannau Gweinidogion Cymru.

Gwnaeth anghysondeb wrth gyflawni rôl 'sylwedydd' Llywodraeth Cymru ar Fwrdd y Gronfa beryglu effeithiolrwydd y rôl yn sylweddol

2.9 Rhwng cael y cynnig cychwynnol am y portffolio gan GST Investments ym mis Chwefror 2011 a phenderfyniad y Bwrdd i'w dderbyn mewn egwyddor ym mis Mehefin 2011, mynychodd sylwedydd Llywodraeth Cymru gyfarfodydd y Bwrdd ac ni welodd ac ni fynegodd unrhyw bryderon ar bapurau drafft y Bwrdd mewn perthynas â'r gwerthiant arfaethedig (er nad oedd yn bresennol yng nghyfarfod mis Mehefin 2011). Hefyd, ceisiodd Amber gyngor a chytundeb y sylwedydd wrth lunio ei argymhellion drafft i'r Bwrdd ac mewn perthynas ag ymdrin â gwrthdaro buddiannau posibl aelod o'r Bwrdd (gweler paragraffau 3.105 i 3.111). Gwnaeth y lefel hon o gyfranogiad gan y sylwedydd ym materion busnes y Gronfa o bosibl beryglu statws hyd braich y Gronfa a gallai hefyd fod wedi creu'r argraff bod Llywodraeth Cymru yn cymeradwyo'r telerau gwerthu yn dawel ymhlith aelodau Bwrdd y Gronfa a'u cynghorwyr.

2.10 I'r gwrthwyneb, amharwyd gryn dipyn ar y gallu i oruchwylio gweithgareddau'r Gronfa yn gadarn rhwng mis Gorffennaf 2011 a mis Ionawr 2012 gan newidiadau mewn swyddogion ac ad-drefnu cyfrifoldebau adrannol o fewn Llywodraeth Cymru yn y misoedd yn dilyn etholiad y Cynulliad Cenedlaethol ym mis Mai 2011. Sefydlwyd y Gronfa a chafodd ei goruchwylio'n wreiddiol gan Adran yr Economi a Thrafnidiaeth ar y pryd (Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth bellach). Fodd bynnag, ym mis Awst 2011, trosglwyddwyd y cyfrifoldeb am y portffolio

adfywio ar lefel swyddogion i'r Adran Dyfodol Cynaliadwy. Pan sefydlwyd y Gronfa, penderfynodd Llywodraeth Cymru benodi swyddog o adran heblaw'r adran noddi yn Gadeirydd y Bwrdd. Fodd bynnag, pan drosglwyddwyd y cyfrifoldeb am y Gronfa rhwng y ddwy adran, symudodd y Gronfa i adran y swyddog hwnnw ei hun ac, o ganlyniad, collwyd y dull hwn o sicrhau rhywfaint o herio a chraffu annibynnol.

2.11 Roedd y newid hwn yn y 'perchennog' adrannol o fewn Llywodraeth Cymru hefyd yn golygu nad oedd llawer o'r swyddogion a oedd wedi bod ynghlwm wrth y broses o greu'r Gronfa, ac a oedd yn meddu ar wybodaeth fanwl am ei diben a'i strwythur, yn uniongyrchol gyfrifol am ei goruchwylio mwyach. At hynny, nid oedd y trefniadau ar gyfer trosglwyddo cyfrifoldebau o fewn Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod y wybodaeth ynglŷn â diben, strwythur a risgiau'r Gronfa wedi'i chyfleu'n glir rhwng uwch swyddogion y ddwy adran dan sylw. Er y disgwylir i sylwedydd Llywodraeth Cymru fynychu cyfarfodydd Bwrdd y Gronfa a chyfarfodydd ei Phwyllgor Archwilio a Risg, arweiniodd yr ymarfer ailstrwythuro adrannol at ddiffyg parhad yn rôl y sylwedydd rhwng mis Medi 2011 a mis Ionawr 2012[19]. Yn ystod y cyfnod hwn, arweiniodd negodi manwl rhwng y Gronfa a'r prynwr at newidiadau sylweddol yn y telerau gwerthu arfaethedig (gweler paragraffau 3.92 i 3.100).

Diffygion gweinyddol yn y broses o benodi aelodau'r Bwrdd oedd y rhain, ac nid oedd y Bwrdd mewn sefyllfa dda i reoli achosion o wrthdaro buddiannau na chraffu'n briodol ar agweddau ar waith y Gronfa

Ni chawsant eu hysbysu'n glir am agweddau pwysig ar rolau a chyfrifoldebau aelodau'r Bwrdd ac ni chafodd gwahaniaethau rhwng statws cyflogaeth swyddogion Llywodraeth Cymru ac aelodau annibynnol o'r Bwrdd eu rheoli'n dda

2.12 Cyfarfu Bwrdd y Gronfa ym mis Mawrth 2010 fel Bwrdd Cysgodol yn gyntaf ond ni sicrhaodd ei haelodaeth arfaethedig, a oedd yn cynnwys penodeion cyhoeddus, tan fis Ionawr 2011. Roedd y pum aelod o'r Bwrdd â phleidlais a benodwyd gan Weinidogion Cymru[20] yn cynnwys:

a dau o swyddogion Llywodraeth Cymru, y ddau ar lefel dirprwy gyfarwyddwr[21] (y gwnaeth un ohonynt gadeirio'r Bwrdd);

b cynrychiolydd o Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC); a

c dau aelod allanol arall a benodwyd ar ôl proses penodiadau cyhoeddus a hysbysebwyd.

19 Digwyddodd y bwlch hwn ym mhresenoldeb sylwedydd Llywodraeth Cymru ar ôl i Fwrdd y Gronfa benderfynu, ym mis Mehefin 2011, dderbyn y cynnig am y portffolio mewn egwyddor, ond cyn i'r contractau gwerthu gael eu cyfnewid, ym mis Chwefror 2012. Cynhaliwyd pum cyfarfod o'r Bwrdd yn y cyfnod chwe mis hwn.

20 Roedd yr unigolion a benodwyd fel a ganlyn: Mr Patrick Lewis (Llywodraeth Cymru) Cadeirydd o fis Mawrth 2010, a ymddiswyddodd o'r Bwrdd ym mis Gorffennaf 2011; Mr Ceri Breeze (Llywodraeth Cymru), aelod o'r Bwrdd o fis Mawrth 2010, a benodwyd yn Gadeirydd o fis Hydref 2011 (bu'n Ddirprwy Gadeirydd o fis Mai 2011); y Cynghorydd Christopher Holley (Cyngor Dinas a Sir Abertawe a Chynrychiolydd CLlLC) o fis Tachwedd 2010; Mr Jonathan Geen (Acuity Solicitors) a Mr Richard Anning (Sydney and London Properties) o fis Rhagfyr 2010. Richard Harries (Llywodraeth Cymru) rhwng mis Gorffennaf 2012 a mis Mehefin 2013, pan ymddeolodd am fod ei gyfrifoldebau o fewn Llywodraeth Cymru wedi newid. Ni chafodd aelodau'r Bwrdd unrhyw gydnabyddiaeth heblaw am dreuliau. Ymddiswyddodd pob aelod o'r Bwrdd a oedd yn weddill ym mis Hydref 2013, gweler paragraff 4.16.

21 Roedd y ddau swyddog o Lywodraeth Cymru ar y Bwrdd ar lefel Dirprwy Gyfarwyddwr tan fis Gorffennaf 2011. Rhwng mis Gorffennaf 2012 a mis Mehefin 2013, roedd un ar lefel Dirprwy Gyfarwyddwr ac roedd y llall ar lefel Pennaeth Cangen.

2.13 Penododd Llywodraeth Cymru ddau o swyddogion Llywodraeth Cymru yn aelodau o'r Bwrdd, er mwyn cynrychioli eu buddiannau. Fodd bynnag, o dan y model Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig a fabwysiadwyd ar gyfer y Gronfa, cyfrifoldeb cyfreithiol y pum aelod o'r Bwrdd (gan gynnwys swyddogion Llywodraeth Cymru) oedd gweithredu er budd Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa ei hun, hyd yn oed os nad oedd y buddiannau hyn yn gwbl gyson â rhai Gweinidogion Cymru. Yn ystod ein hastudiaeth, comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad mewnol annibynnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa[22]. Nododd yr adolygiad hwn nad oedd dau aelod Llywodraeth Cymru o'r Bwrdd wedi cael llythyrau penodi a oedd yn nodi eu rolau a'u cyfrifoldebau fel Cadeirydd y Gronfa ac fel aelod o'r Bwrdd.

2.14 Ym mis Tachwedd 2010, cafodd Chis Holley o Gyngor Dinas a Sir Abertawe ei wahodd gan y Dirprwy Weinidog Adfywio a Thai i ymuno â Bwrdd y Gronfa fel cynrychiolydd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC). Cafodd y Cynghorydd Holley lythyr penodi a gwybodaeth ategol a nododd:

a rôl y Bwrdd a chyfrifoldebau aelodau'r Bwrdd;

b disgwyliadau o ran ymddygiad aelodau'r Bwrdd, rheoli achosion o wrthdaro buddiannau a chyfyngiadau mewn perthynas â gweithgareddau gwleidyddol;

c hyd y penodiad, sef 10 mlynedd, yn weithredol o 30 Medi 2010; ac

ch yr ymrwymiad o ran amser a ragwelwyd, sef pedwar diwrnod y flwyddyn.

2.15 Mae'r adran o'r wybodaeth am y penodiad a anfonwyd at y Cynghorydd Holley sy'n ymdrin â gweithgarwch gwleidyddol yn nodi bod disgwyl nad yw'n 'occupy paid party political posts or hold particularly sensitive or high roles in a political party'. Y Cynghorydd Holley yw Arweinydd Grŵp Democratiaid Rhyddfrydol Cyngor Dinas a Sir Abertawe. Gwahoddwyd y Cynghorydd Holley i ymuno â Bwrdd y Gronfa fel cynrychiolydd CLILC am ei fod yn ymgymryd â rôl arweiniol CLILC dros adfywio (nid yw'r Cynghorydd Holley yn ymgymryd â'r rôl hon dros CLILC mwyach). Nododd yr Adolygiad a gynhaliwyd gan Gilbert Lloyd fod angen i Lywodraeth Cymru fynd i'r afael â'r gwendidau yn y gwaith papur mewn perthynas â phenodiad y Cynghorydd Holley.

2.16 Ym mis Rhagfyr 2010, penodwyd dau aelod allanol arall i Fwrdd y Gronfa gan Weinidogion Cymru ar ôl proses penodiad cyhoeddus wedi'i hysbysebu, sef Mr Jonathan Geen, cyfreithiwr sy'n arbenigo mewn eiddo masnachol. Y rhain oedd Mr Jonathan Geen, cyfreithiwr yn arbenigo mewn eiddo masnachol; a Mr Richard Anning, Syrfewr Siartredig ac arbenigwr eiddo masnachol. Gyda'i gilydd, roedd y ddau aelod yn cynnig arbenigedd personol helaeth i'r Bwrdd ym maes y gyfraith a datblygu eiddo a fyddai'n cefnogi gweithgareddau buddsoddi'r Gronfa. Nododd llythyrau penodi gan Lywodraeth Cymru y byddai penodiad y ddau ohonynt rhwng 1 Ionawr 2010 a 31 Rhagfyr 2014 ac y gellid ei adnewyddu am hyd at 12 mlynedd. Fodd bynnag, roedd y wybodaeth eglurhaol yn nodi cyfnod penodiad o 10 mlynedd yn dechrau ar ddiwedd mis Medi 2010. Nodwyd ymrwymiad o bedwar diwrnod y flwyddyn o ran amser i'r ddau aelod allanol hefyd. Nid oedd yr un aelod o'r Bwrdd yn cael cydnabyddiaeth, ond byddai treuliau rhesymol yn cael eu had-dalu.

22 Adroddiad Lloyd.

2.17 Caiff cyflogeion Llywodraeth Cymru, fel gweision sifil, eu hindemnio o dan eu telerau cyflogaeth. Fodd bynnag, am y rhesymau a nodwyd ym mharagraff 2.8, nid yw'n glir a oedd yr indemniad hwnnw yn gymwys i'r ddau was sifil yn rhinwedd eu rôl fel aelodau o Fwrdd y Gronfa. Nid oedd tri aelod allanol y Bwrdd yn gyflogeion Llywodraeth Cymru ac felly nid oeddent wedi'u hyswirio. Ym mis Rhagfyr 2010, nododd Mr Richard Anning fod ei benderfyniad i dderbyn rôl fel aelod annibynnol o Fwrdd y Gronfa yn amodol ar gadarnhad am yswiriant indemniad. Fodd bynnag, methodd Llywodraeth Cymru â rhoi'r sicrwydd hwn i Mr Anning er iddo ofyn amdano sawl tro ac felly, ym mis Awst 2011, rhoddodd Cadeirydd Bwrdd y Gronfa gyfarwyddyd i Reolwr y Gronfa drefnu polisi yswiriant indemniad personol masnachol ar ran pob aelod o'r Bwrdd, i'w dalu gan y Gronfa.

Oherwydd bod y Bwrdd yn fach, roedd unrhyw absenoldeb yn effeithio ar ei allu i weithredu ac roedd maint busnes y Bwrdd yn rhoi baich sylweddol ar yr aelodau, nad oedd rhai ohonynt yn cael eu talu

2.18 Roedd maint cymharol fach y Bwrdd yn golygu na fyddai ei allu i gyflawni ei swyddogaethau a chraffu ar weithrediadau'r Gronfa yn ddigonol pe bai unrhyw achosion o wrthdaro buddiannau yn codi o ganlyniad i rolau eraill aelodau'r Bwrdd. Byddai absenoldeb aelod o'r Bwrdd neu anallu i gymryd rhan mewn trafodaeth a phenderfyniad yn gwanhau'r Bwrdd yn y bôn. Er bod Cytundeb Rheoli'r Bwrdd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer penodi dirprwyon, ni fyddai hyn wedi bod yn briodol o ran gwrthdaro ac nis gweithredwyd gan unrhyw aelod o'r Bwrdd. Fodd bynnag, nid oedd unrhyw ddarpariaeth ar gyfer eilyddion. Petai'r fath ddarpariaeth wedi bodoli, ni fyddai capasiti'r Bwrdd wedi cael ei leihau petai gwrthdaro. Cyfyngwyd ar allu'r Bwrdd ymhellach pan ymddiswyddodd un o ddau o swyddogion Llywodraeth Cymru ar y Bwrdd (y Cadeirydd) ym mis Gorffennaf 2011 ac ni phenodwyd swyddog arall o Lywodraeth Cymru yn ei le tan fis Gorffennaf 2012. Ni ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth i Lywodraeth Cymru ystyried cynyddu maint y Bwrdd.

2.19 Cafodd yr aelodau allanol di-dâl eu penodi i helpu'r Gronfa i gyflawni ei hamcanion buddsoddi oherwydd eu gwybodaeth a'u harbenigedd ym maes eiddo masnachol yng Nghymru. Fodd bynnag, yn anochel, roedd eu cysylltiadau helaeth yn y farchnad wedi codi'r posibilrwydd o achosion gwirioneddol neu ganfyddedig o wrthdaro buddiannau mewn perthynas â buddsoddiadau posibl, a hefyd mewn perthynas â gwaredu asedau. Parodd amgylchiadau o'r fath i un o'r aelodau allanol fod yn absennol o drafodaethau'r Bwrdd mewn perthynas â'r gwerthiant drwy gydol trafodyn yr eiddo (o fis Mawrth 2011 hyd at fis Mawrth 2013)[23].

2.20 Y bwriad yn wreiddiol oedd y byddai rôl Bwrdd y Gronfa yn cael ei chyfyngu i oruchwylio'r ffordd yr oedd y Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa yn rhoi Cynllun Busnes y Gronfa ar waith ar ôl i'r Bwrdd ei gymeradwyo. Fodd bynnag, roedd penderfyniad Bwrdd y Gronfa i werthu portffolio yn gwyro oddi wrth y Cynllun Busnes hwnnw a gymeradwywyd, a olygai fod yn rhaid i Aelodau'r Bwrdd ddechrau ymwneud yn uniongyrchol â'r broses o wneud penderfyniadau mewn perthynas â gwaredu'r portffolio. O ganlyniad, roedd yr ymrwymiad o bedwar diwrnod y flwyddyn y rhagwelwyd y byddai angen i aelodau allanol ei wneud yn gwbl annigonol at ddibenion busnes y Bwrdd. Rhwng mis Ionawr 2011 a mis

23 Dylid cymryd nad yw cyfeiriadau at 'Fwrdd y Gronfa' yn yr Adroddiad hwn o ran gwerthu'r portffolio yn cynnwys Mr Geen, am nad oedd yn bresennol yn ystod trafodaethau, ni chymerodd unrhyw ran mewn penderfyniadau, ni chafodd unrhyw ddogfennau perthnasol ac ni chafodd ei gopïo i mewn i ohebiaeth berthnasol.

Hydref 2012 cyfarfu aelodau'r Bwrdd 11 gwaith. Roedd amlder uwch na'r disgwyl y cyfarfodydd yn rhoi baich mawr iawn ar holl aelodau'r Bwrdd, yn fwyaf arbennig yr aelod annibynnol a fynychodd y cyfarfodydd drwy gydol y broses o werthu'r tir, sef prif waith y Bwrdd yn ystod y cyfnod hwn; a phan na chymerodd yr aelod annibynnol arall ran lawn oherwydd gwrthdaro buddiannau. At hynny, roedd un o'r aelodau allanol eraill yn absennol o gyfarfodydd y Bwrdd ar ddechrau 2013 am resymau personol[24].

Arweiniodd penodiadau Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi at gydberthnasau cytundebol cymhleth rhwng Llywodraeth Cymru, yr asiantau rheoli a'u hisgontractwyr

2.21 Ym mis Awst 2009, rhoddodd Llywodraeth Cymru hysbyseb yng Nghyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd yn cyhoeddi y byddai'n ceisio Rheolwr Cronfa a Rheolwr Buddsoddi i'r Gronfa. Ym mis Chwefror 2010, gwahoddodd Llywodraeth Cymru gwmnïau i dendro i gefnogi Bwrdd y Gronfa fel Rheolwr ei Gronfa a'i Reolwr Buddsoddi.

Blwch 4 – Roedd y Gwahoddiad i Dendro yn cynnwys gwybodaeth am ddiben ac amcanion y Gronfa yn ogystal â phriod rolau a chyfrifoldebau'r rheolwyr:

Rheolwr y Gronfa:	Rheolwr Buddsoddi:
• rheoli'r arian parod a ddelir gan y Gronfa; • gwerthuso prosiectau addas o fewn amcanion y Gronfa a buddsoddi ynddynt; a • rheoli gweithgareddau a pherfformiad y Rheolwr Buddsoddi.	• cyfrifoldeb am nodi cyfleoedd buddsoddi a chraffu arnynt; • gwneud argymhellion ynglŷn â buddsoddi i Reolwr y Gronfa; a • rheoli portffolio tir ac eiddo'r Gronfa er mwyn creu a gwireddu'r gwerth mwyaf i'r Gronfa dros amser, a thrwy hynny gynhyrchu arian parod i'w fuddsoddi mewn cynlluniau adfywio.

2.22 Roedd Cytundeb y Rheolwyr Buddsoddi yn ei gwneud yn ofynnol i'r Rheolwr Buddsoddi wneud y canlynol: Gweithredu mewn ffordd gymwys ac effeithlon ac er budd Rheolwr y Gronfa a'r Bartneriaeth fel bod Rheolwr y Gronfa a'r Bartneriaeth yn cael budd llawn profiad ac arbenigedd y Rheolwr mewn perthynas â'r Eiddo. Roedd disgwyl hefyd i'r Rheolwr Buddsoddi gyflawni swyddogaethau perchennog tir, gan gynnwys rheoli a chynnal a chadw asedau, ac ymgymryd â gweithgareddau i ddiogelu a hyrwyddo gwerth yr asedau ym mhortffolio'r Gronfa cyn iddynt gael eu gwaredu. Bu'n rhaid i unrhyw wariant ar welliannau ffisegol i'r asedau eu hunain gael eu hariannu drwy gyfraniad arian parod Llywodraeth Cymru i'r Gronfa neu drwy incwm rhent neu enillion gwerthiannau, am na ellir defnyddio arian Ewropeaidd at y diben hwn.

24 Y Cynghorydd Holley

2.23 Ym mis Rhagfyr 2010, penododd Llywodraeth Cymru ddau gwmni ar y cyd i gefnogi a chynghori Bwrdd y Gronfa, er mwyn rheoli cyllid a buddsoddiadau. Roedd Amber Infrastructure Limited (Amber) a Lambert Smith Hampton Group Limited (LSH) wedi gwneud cais llwyddiannus fel consortiwm. Cafodd Amber ei benodi'n Rheolwr y Gronfa a chafodd LSH ei benodi'n Rheolwr Buddsoddi. Dyfarnwyd y contractau ar ôl proses gaffael a oedd, er ei bod yn cydymffurfio â rheolau caffael, ond yn cynnwys ychydig o gystadleuaeth oddi wrth gais gan gonsortiwm arall (cafodd tri darpar gynigydd eu rhoi ar y rhestr fer, ond tynnodd un yn ôl a dim ond dau gais a ddaeth i law).

Amharwyd ar y gallu i oruchwylio'r Gronfa yn effeithiol gan drefniadau cytundebol cymhleth rhwng y Gronfa a'i chynghorwyr

2.24 Penderfynodd Llywodraeth Cymru benodi Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi ar sail consortiwm. Nid yw'r fath drefniadau'n anghyffredin ond arweiniodd hyn at gydberthnasau cytundebol cymhleth rhwng Llywodraeth Cymru, y Gronfa ei hun, Amber (Rheolwr y Gronfa) a LSH (y Rheolwr Buddsoddi) a oedd ei hun yn is-gontractwr i Amber.

2.25 Llywodraethir y gydberthynas gytundebol rhwng y Gronfa ac Amber gan delerau Cytundeb Rheoli Cronfa a llywodraethir y gydberthynas rhwng y Gronfa, LSH ac Amber gan Gytundeb Rheoli Buddsoddi. Mae Amber hefyd yn aelod heb bleidlais o Bartneriaeth y Gronfa. Amber sy'n gyfrifol am yr holl weithrediadau buddsoddi o ddydd i ddydd. Mae un o gyflogeion Amber ac un o Gyfarwyddwyr LSH yn mynychu pob cyfarfod Bwrdd ond nid ydynt yn aelodau â phleidlais o'r Bwrdd. Un o gyflogeion LSH yw'r enw cyswllt enwebedig ar gyfer ymholiadau allanol ynglŷn â buddsoddi posibl mewn prosiectau adfywio.

2.26 Yn rhinwedd ei swydd fel aelod heb bleidlais o Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, roedd Amber mewn sefyllfa debyg i bob un o aelodau eraill y Bwrdd o ran faint o ddibyniaeth yr oedd yn cael ei rhoi ar gynghorwyr proffesiynol. Fodd bynnag, gan mai un o isgontractwyr Amber oedd LSH, yn rhinwedd ei rôl fel Rheolwr y Gronfa, roedd gan Amber ddyletswydd i reoli a goruchwylio LSH. O dan Gynllun Busnes y Gronfa, a gymeradwywyd gan Fwrdd y Gronfa yn 2011, dyrannwyd y cyfrifoldeb am reoli perfformiad LSH fel is-gontractwr i un o gyflogeion Amber a enwyd. Arweiniodd y contractau cyfreithiol a gytunwyd rhwng Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa, Amber a LSH at drefniadau cymhleth lle cafwyd cydberthynas dairochrog rhwng y tri yn ogystal â chydberthynas ddwyochrog rhwng Amber (y prif aelod) a LSH (asiant). Arweiniodd y fath gymhlethdod at elfen o amwysedd a dryswch rhwng y partïon, a adlewyrchwyd yn eu cyfrifon gwahanol o'u priod gyfrifoldebau a'u cydberthnasau â'i gilydd.

Blwch 5 – Cytundeb Buddsoddi a Chytundeb Rheolwr y Gronfa

Nododd y Cytundeb Rheoli Buddsoddi y câi gwasanaethau eu darparu gan LSH (fel is-gontractwr Amber) yn gyson ag 'arfer diwydiant da'. Aeth yn ei flaen i ddiffinio'r safon ofynnol fel y safon y gellir ei disgwyl gan reolwr cymwys a phrofiadol sy'n ymgymryd â gwaith tebyg mewn perthynas â chodau ymddygiad a chanllawiau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. O dan y Cytundeb bu'n ofynnol i unrhyw achosion posibl o wrthdaro buddiannau gael eu datgelu'n llawn ac ymlaen llaw. Roedd y Cytundeb Rheoli Buddsoddi hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i Amber a LSH wneud pob ymdrech i sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion yr UE, gan gynnwys o ran cymorth gwladwriaethol. Roedd Cytundeb Rheolwr y Gronfa yn cynnwys darpariaethau penodol tebyg. Roedd y ddau gytundeb hefyd yn nodi lefelau yswiriant indemniad yr oedd eu hangen ar y rheolwyr rhag colledion o ganlyniad i dwyll, esgeulustra, camymddygiad, diofalwch neu dorri cytundeb; ac roedd yn ofynnol i bob rheolwr drefnu yswiriant gwerth £10 miliwn.

Mae'r Cytundeb Buddsoddi a Chytundeb Rheolwr y Gronfa yn nodi'r ffioedd y gall y Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa eu codi ar y Gronfa am eu gwasanaethau, gan gynnwys ffi llwyddiant a oedd yn daladwy ar waredu asedau. O ran y Rheolwr Buddsoddi, roedd ei ffioedd yn cynnwys ffioedd rheoli ar gyfer rheoli'r asedau tra eu bod o dan berchenogaeth y Gronfa. Caiff Rheolwr y Gronfa ffioedd o reoli'r gronfa, yn seiliedig ar faint y Gronfa. Byddai'r Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa hefyd yn cael budd ariannol o fuddsoddiadau llwyddiannus, gan eu bod yn cael cymhelliant drwy'r strwythur ffioedd amrywiol.

Nododd y ddau gytundeb briod ddyletswyddau'r rheolwyr hefyd. Roedd y rhain yn cynnwys llunio cynllun busnes a gâi ei baratoi gan Reolwr y Gronfa, y byddai Bwrdd y Gronfa ar ran y Bartneriaeth yn cytuno arno ac a gâi ei adolygu'n flynyddol. Roedd yn ofynnol i'r cynllun busnes cychwynnol gwmpasu cyfnod o ddwy flynedd. O fewn y cynllun busnes, roedd yn ofynnol i'r Rheolwr Buddsoddi lunio cynllun gwireddu asedau ar gyfer gwaredu asedau eiddo'r Gronfa, gan gynnwys cynlluniau ar gyfer asedau penodol a gâi eu hadolygu bob chwe mis.

Nododd y cytundebau y dylai'r cynllun gwireddu asedau gynnwys y canlynol:

- proffil o ofynion arian parod, yn nodi pryd y bydd angen arian parod o waredu asedau er mwyn iddo gael ei ailfuddsoddi a'i ad-dalu erbyn 2015;
- amcanestyniadau manwl o lif arian parod yn amcangyfrif pryd a sut mae arian parod yn debygol o gael ei gynhyrchu o wireddu pob un o'r asedau yn y dyfodol;
- gwybodaeth am amseriad hyrwyddo unrhyw ased arfaethedig a faint y byddai'n ei gostio a chostau rheoli; ac
- argymhellion i Fwrdd y Gronfa o ran a ddylai pob ased:
  - gael ei flaenoriaethu i'w werthu ar unwaith;
  - gael ei ddal i'w hyrwyddo a'i werthu yn y byrdymor; neu
  - gael ei ddal i'w hyrwyddo yn y tymor hwy a'i werthu wedyn.

Roedd yn ofynnol hefyd i'r cynlluniau ar gyfer asedau penodol gynnwys y canlynol:

- crynodeb o wybodaeth am bob un o'r asedau, gan gynnwys gwerth, teitl, arolwg, risgiau, costau;
- cynllun ar gyfer cynyddu gwerth yr ased;
- strategaeth ymadael sy'n sicrhau'r enillion ariannol mwyaf o'r ased;
- gwybodaeth am reoli asedau; ac
- adroddiad ariannol, gan gynnwys rhagolwg manwl o lifau arian parod ar gyfer pob ased unigol.

2.27 Roedd gofynion y cynlluniau ar gyfer asedau penodol yn ei gwneud yn amlwg bod Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r Rheolwr Buddsoddi geisio cyfleoedd, lle y bo'n briodol i gynyddu gwerth posibl yr asedau drwy'r broses gynllunio, ac argymell gwaredu asedau er mwyn sicrhau'r enillion ariannol gorau i'r Gronfa, gan ystyried y cyfyngiad o ran arian cyfatebol. Roedd strwythur y ffioedd yn rhoi cymhelliant i weithredu yn unol â'r disgwyliad hwn drwy'r raddfa symudol o ffioedd llwyddiant yn seiliedig ar enillion gwaredu asedau uwchlaw llinell sylfaen yn ymwneud â'r 'gwerth trosglwyddo', a oedd yn daladwy i Reolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi. Dengys adroddiadau diweddaru a baratowyd gan LSH ar gyfer cyfarfodydd misol ag Amber fod LSH yn ymgysylltu ag awdurdodau lleol er mwyn hyrwyddo'r asedau drwy'r broses gynllunio. Fodd bynnag, yn ymarferol, cyfyngwyd ar y graddau y gallai LSH wneud hyn gan reolau arian cyfatebol yr UE a hefyd yr angen i osgoi creu unrhyw wrthdaro i Weinidogion Cymru rhwng eu perchenogaeth o'r Gronfa a'u pwerau statudol i ymyrryd mewn perthynas â materion cynllunio.

Nododd adolygiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru wendidau yn y trefniadau llywodraethu a sefydlwyd ar gyfer y Gronfa sydd hefyd yn berthnasol i asiantaethau hyd braich eraill

2.28 Ym mis Chwefror 2013, cyhoeddodd y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth y byddai Llywodraeth Cymru yn comisiynu adolygiad mewnol annibynnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa. Ei ddiben oedd rhoi sicrwydd i Gyfarwyddwr Llywodraethu Llywodraeth Cymru fod trefniadau llywodraethu'r Gronfa yn effeithlon ac yn effeithiol er mwyn ei galluogi i gyflawni'r canlyniadau y cafodd ei sefydlu i'w cyflawni, a gwneud argymhellion i'w gwella lle y bo angen.

2.29 Cynhaliwyd yr adolygiad hwn gan Mr Gilbert Lloyd[25], partner wedi ymddeol o KPMG, a chanolbwyntiodd ar y canlynol:

a y broses o sefydlu Bwrdd y Gronfa, cyfrifoldebau'r Bwrdd a'i drefniadau gweithredu cysylltiedig;

b dewis a phenodi aelodau'r Bwrdd;

c gweithdrefnau ac ymarfer mewn perthynas â rheoli unrhyw achosion o wrthdaro buddiannau;

ch effeithiolrwydd o ran gweithrediad y Bwrdd a chyfarfodydd cysylltiedig;

d gweithredodd y Bwrdd a'i aelodau gan gyfeirio at delerau eu penodiad a chylch gorchwyl y Bwrdd;

dd prosesau gwneud penderfyniadau a chydymffurfiaeth â phrotocolau; ac

e effeithiolrwydd gwaith rheoli risg.

25 Bu Mr Gilbert Lloyd yn aelod annibynnol o Bwyllgor Archwilio a Sicrwydd Risg Swyddfa Archwilio Cymru hyd at 30 Medi 2014. Mae'r Archwilydd Cyffredinol a Llywodraeth Cymru yn fodlon nad oedd hyn wedi peri unrhyw wrthdaro buddiannau i adolygiad annibynnol Mr Lloyd.

Blwch 6 – Argymhellion yr Adroddiad Lloyd

Roedd Adroddiad Lloyd yn cynnwys argymhellion y dylai Llywodraeth Cymru wneud y canlynol:

i. sefydlu a gweithredu fframwaith ar gyfer ymdrin â chyrff hyd braich, gan gynnwys y Gronfa, ac ailystyried ei gweithdrefnau er mwyn sicrhau y caiff y gofynion ynglŷn â phresenoldeb mewn cyfarfodydd Bwrdd a nodir yn Nodyn 003 y Prif Swyddog Cyfrifyddu: Attendance at and Membership of External Boards and Committees eu cymhwyso'n gyson at gyrff hyd braich yn ogystal â chyrff a noddir gan Lywodraeth Cymru;

ii. nodi'r sefydliadau mwyaf priodol sydd fwyaf tebygol o allu helpu i recriwtio unigolion sy'n meddu ar sgiliau penodol ar gyfer penodiadau cyhoeddus;

iii. mynd i'r afael â mater adnoddau ar lefel Bwrdd, gan roi ystyriaeth ddi-oed i benodi aelodau ychwanegol i Fwrdd y Gronfa, pennu cylch gorchwyl ffurfiol i Fwrdd y Gronfa, a mabwysiadu ymagwedd realistig tuag at amcangyfrif yr ymrwymiad o ran amser i aelodau anweithredol allanol a'r ffordd y cânt eu gwobrwyo;

iv. sicrhau bod y rhesymau dros ddewis ymgeiswyr i'w cyfweld neu eu dyrchafu ar unrhyw gam o'r broses benodi yn glir ac yn cael eu hategu gan raddau nad ydynt yn gadael unrhyw amheuaeth ynglŷn â blaenoriaeth;

v. cydnabod penodiadau swyddogion Llywodraeth Cymru ar Fwrdd y Gronfa yn ffurfiol a rhoi llythyrau penodi iddynt a nodi'n eglur gyfnod y penodiad i ddau aelod allanol annibynnol y Bwrdd;

vi. creu a gweithredu polisi ar gyfer darparu indemniad proffesiynol ar gyfer penodiadau cyfarwyddwyr anweithredol allanol i Gyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru, Cyrff Hyd Braich Llywodraeth Cymru a chyrff tebyg eraill;

vii. cynnwys swyddogion o Uned Llywodraethu Corfforaethol Llywodraeth Cymru a sefydlu byrddau sy'n debyg i Fwrdd y Gronfa;

viii. cwblhau'r gwaith o ddrafftio nodyn y Prif Swyddog Cyfrifyddu ar reoli achosion o wrthdaro buddiannau, ac wedyn sefydlu prosesau cyfathrebu a hyfforddi digonol, a chryfhau telerau penodi aelodau Bwrdd y Gronfa, a thelerau penodi cyrff tebyg, er mwyn cynnwys gofyniad penodol i gael caniatâd cyn cychwyn ar weithgareddau a allai arwain at wrthdaro buddiannau; ac

ix. ailystyried, egluro ac ailgyhoeddi telerau penodi'r Cynghorydd Chris Holley i Fwrdd y Gronfa, ac ystyried cais Mr Jonathan Geen y dylai gael ei ddisodli ar Fwrdd y Gronfa o ystyried goblygiadau ei ymwneud parhaus â chleientiaid sydd neu a allai fod â gwrthdaro buddiannau â gweithgareddau'r Gronfa.

Yn ogystal ag argymell camau gweithredu gan Lywodraeth Cymru, argymhellodd Adroddiad Lloyd hefyd y dylai Bwrdd y Gronfa wneud y canlynol:

i. imabwysiadu polisi chwythu'r chwiban a'i ychwanegu at ei Lawlyfr Gweithredu;

ii. cryfhau polisi'r Gronfa ynglŷn â gwrthdaro buddiannau er mwyn sicrhau ei fod yn gyson a pholisi Llywodraeth Cymru ei hun; a

iii. llunio a gweithredu adolygiad o'i effeithiolrwydd yn erbyn ei gylch gorchwyl.

2.30 Cyflwynwyd adroddiad ar ganlyniadau'r adolygiad annibynnol (Adroddiad Lloyd), na chafodd y ffeithiau eu cadarnhau'n llawn gydag aelodau'r Bwrdd, i Lywodraeth Cymru ym mis Ebrill 2013. Nid oedd Adroddiad Lloyd yn cynnwys casgliad cyffredinol mewn perthynas ag effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd trefniadau llywodraethu'r Gronfa, ond gwnaeth ddarparu casgliadau ac argymhellion mewn perthynas ag agweddau penodol ar lywodraethu'r Gronfa. Roedd yr Adroddiad yn gadarnhaol ar y cyfan o ran y ffordd yr oedd cyfarfodydd y Bwrdd y Gronfa yn cael eu cynnal, heblaw am y ffordd y cafodd achosion o wrthdaro buddiannau eu rheoli (gweler hefyd baragraffau 3.101 i 3.111). Fodd bynnag, nododd ddiffyg eglurder ynglŷn â threfniadau atebolrwydd y Gronfa a'r angen i unioni hyn mewn perthynas â goruchwylio asiantaethau hyd braich yn fwy cyffredinol.

2.31 Mae is-bwyllgor Bwrdd y Gronfa, sef yr Is-bwyllgor Archwilio a Risg, yn gyfrifol am adolygu'r gofrestr risg a'r fframwaith rheolaethau mewnol, yn ogystal ag argymell archwilwyr allanol i'w penodi, derbyn adroddiadau archwilio ac argymell cymeradwyo datganiadau ariannol i Fwrdd y Gronfa. Argymhellodd Adroddiad Lloyd y dylai Llywodraeth Cymru wneud y canlynol:

a archwilio protocolau ar gyfer penodi archwilwyr allanol i'r Gronfa; ac

b ymestyn cwmpas yr archwiliad allanol i gynnwys rhoi barn ar reoleidd-dra (yn ogystal â barn archwilio ar wirionedd a thegwch y datganiadau ariannol) mewn cysylltiad â materion y Gronfa.

2.32 Rydym yn cefnogi argymhellion yr adolygiad annibynnol o drefniadau llywodraethu. Nodwn hefyd fod ei ganfyddiadau yn unol â chasgliadau ein gwaith maes ein hunain o ran nodi gwendidau a hepgoriadau mewn perthynas â'r canlynol:

a penodi aelodau'r Bwrdd;

b yr ymrwymiad o amser, a'r gydnabyddiaeth, i aelodau allanol o'r Bwrdd;

c maint ac aelodaeth y Bwrdd, gan gyfeirio'n benodol at yr angen iddo sicrhau arbenigedd ychwanegol ym maes rheoli buddsoddi, bancio a chyfrifeg; ac

ch oedi cyn penodi cynrychiolydd newydd yn lle un o gynrychiolwyr Llywodraeth Cymru, a oedd, ynghyd ag absenoldeb un aelod allanol oherwydd amgylchiadau personol (nad oeddent yn ymwneud â busnes y Gronfa) ac absenoldeb aelod allanol arall oherwydd gwrthdaro buddiannau datganedig, wedi amharu ar allu'r Bwrdd i gyflawni ei swyddogaethau'n effeithiol.

2.33 Nododd ein gwaith maes nad oedd y cofnod o gyfarfodydd aelodau Bwrdd y Gronfa yn gyflawn, gan nad ydym wedi llwyddo i gael gafael ar unrhyw nodiadau o gyfarfod 'ad hoc' o'r Bwrdd a gynhaliwyd ar ffurf telegynadledda ar 28 Ebrill 2011. Yn y cyfarfod hwn, rydym ar ddeall i aelodau'r Bwrdd benderfynu gwaredu'r portffolio o asedau i GST Investments 'mewn egwyddor'. Dywedodd Amber wrthym nad oedd hwn yn gyfarfod Bwrdd ffurfiol. Fodd bynnag, diben y cyfarfod oedd ceisio cyfeiriad penodol gan y Bwrdd ar gyfer newid perthnasol i'r Cynllun Gwireddu Asedau (a gymeradwywyd gan y Bwrdd yn y Cynllun Busnes Cyntaf).

Felly, credwn y dylai fod wedi cael ei gofnodi; ond nodwn i benderfyniadau a wnaed yn y cyfarfod hwnnw gael eu hardystio gan y Bwrdd yn ei gyfarfod ffurfiol nesaf ar 5 Mai 2011. Weithiau, cafodd cyfarfodydd hollbwysig o'r Bwrdd i drafod a chymeradwyo penderfyniadau ynglŷn â gwaredu'r portffolio eu cynnull heb fawr ddim rhybudd, lle'r bwriad oedd trafod materion a oedd yn sensitif o ran amser. Yn benodol, cafodd un cyfarfod o'r Bwrdd, ar ffurf telegynadledda, ei gynnull yr un diwrnod ag y rhoddwyd rhybudd, yn seiliedig ar benderfyniad mwyafrifol i hepgor y gofyniad safonol arferol i roi 10 diwrnod o rybudd.

2.34 Canfuom fod Cofnodion cyfarfodydd y Bwrdd wedi cofnodi penderfyniadau a chamau gweithredu allweddol, ond nad oeddent wedi rhoi tystiolaeth wedi'i dogfennu o faint o herio a chraffu a gafwyd. Mae aelodau'r Bwrdd wedi dweud wrthym iddynt wneud penderfyniad ymarferol i baratoi'r cofnodion yn y modd hwn er mwyn lleihau maint y gwaith papur. Er bod arddull y cofnodion yn gyffredin yn sector preifat, yn y sector cyhoeddus mae'n arfer da bod cofnodion yn cofnodi elfennau allweddol o'r drafodaeth a'r broses gwneud penderfyniad, yn ogystal â'r canlyniad ei hun.

2.35 Rydym hefyd wedi nodi mater o ddiffyg cydymffurfiaeth â Chytundeb Aelodau'r Gronfa. Nid oedd penderfyniad gan y Bwrdd ar 9 Mehefin 2011 wedi cydymffurfio'n llawn â thelerau perthnasol Cytundeb yr Aelodau am nad oedd digon o Aelodau'r Bwrdd yn bresennol, ac felly nid oedd yn ddilys. Roedd penderfyniad y Bwrdd dan sylw yn ymwneud â'r penderfyniad i gymeradwyo gwerthu portffolio asedau'r Gronfa, er i'r penderfyniad hwn gael ei ddisodli gan benderfyniad dilys diweddarach gan y Bwrdd ynglŷn â thelerau terfynol y gwerthiant, ar 31 Ionawr 2012.

2.36 Ym mis Chwefror 2013 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bod yn comisiynu Deloitte i gynnal adolygiad annibynnol gan gymheiriaid o'r cyngor proffesiynol a gyflwynwyd i Fwrdd y Gronfa ynglŷn â gwaredu'r portffolio o asedau.[26] Cyflwynodd Deloitte ei ganlyniadau i Lywodraeth Cymru ym mis Awst 2013.

2.37 Hoffem gofnodi'r ffaith nad oedd canfyddiadau'r adolygiad manwl hwn gan gymheiriaid wedi'i glirio o ran cywirdeb ffeithiol, cyflawnder a thegwch cyflwyno â'r amrywiol bartïon (ac eithrio Llywodraeth Cymru ei hun) a enwyd ynddo, cyn i Deloitte ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar ei ffurf derfynol. Mae cliriad o'r fath yn rhan o'r safonau arferol a gymhwysir gan yr Archwilydd Cyffredinol ar gyfer ei adroddiadau archwilio ei hun.

2.38 Fodd bynnag, ar ôl ystyried cynnwys adroddiad Deloitte, daeth Llywodraeth Cymru i'r casgliad ei fod yn darparu tystiolaeth o ran ansawdd y cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa ac a fu'n sail i benderfyniadau'r Bwrdd y byddai angen i Lywodraeth Cymru eu hystyried wrth fonitro'r Gronfa. Mae ein gwaith maes archwilio ein hunain wedi nodi bod elfennau penodol o'r cyngor proffesiynol a roddwyd i'r Bwrdd mewn perthynas â gwaredu'r portffolio o asedau yn ddiffygiol, yn anghyflawn a/neu'n gamarweiniol o bosibl. Ystyrir y materion hyn yn fanwl yn Rhan 3 o'n hadroddiad.

26 **Welsh Government Peer Review – RIFW Asset Portfolio Disposal,** a gynhaliwyd gan Deloitte ac a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ym mis Awst 2013.

Rhan 3

O ganlyniad i ddiffygion o'r cychwyn, ni all Llywodraeth Cymru na'r Gronfa roi sicrwydd i'r cyhoedd fod y broses o werthu'r portffolio tir ac eiddo wedi cyflawni gwerth am arian

Rhan 3 - O ganlyniad i ddiffygion o'r cychwyn, ni all Llywodraeth Cymru na'r Gronfa roi sicrwydd i'r cyhoedd fod y broses o werthu'r portffolio tir ac eiddo wedi cyflawni gwerth am arian

Dewisodd Llywodraeth Cymru bortffolio cymysg o asedau i'r Gronfa eu gwerthu, gan gynnwys llawer nad oeddent yn barod i'w gwerthu a rhai yr oedd ganddynt botensial i gynyddu eu gwerth yn sylweddol

Er mwyn sefydlu'r Gronfa, trosglwyddodd Llywodraeth Cymru bortffolio cymysg o asedau eiddo yr oedd eu gwerthoedd yn seiliedig ar y defnydd presennol o'r asedau i'r Gronfa

3.1 Roedd Llywodraeth Cymru yn berchen ar bortffolio o asedau eiddo, yr oedd llawer ohonynt wedi bod o dan berchenogaeth gyhoeddus ers degawdau ac a drosglwyddwyd i Lywodraeth Cymru gan yr hen Awdurdod Datblygu Cymru ac Awdurdod Tir Cymru pan gafodd y cyrff hyn eu dirwyn i ben yn 2006. Pan gododd yr angen i roi asedau eiddo i'r Gronfa ym mis Mehefin 2009 yn lle arian parod, er mwyn sefydlu'r Gronfa a sicrhau arian cyfatebol ar gyfer arian yr UE drwy WEFO, dechreuodd Llywodraeth Cymru lunio rhestr hir o asedau posibl o dan berchnogaeth Llywodraeth Cymru nad oedd eu hangen at ddibenion polisi eraill. Gwrthodwyd rhai safleoedd ar y rhestr hir ar sail cyngor gan Adran Gwasanaethau Cyfreithiol Masnachol Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Cyfreithiol) oherwydd problemau gyda theitlau.

3.2 Ym mis Gorffennaf 2009, cafodd King Sturge ei gyfarwyddo gan Lywodraeth Cymru i brisio 23 o'r asedau eiddo yr oedd wedi eu rhoi ar y rhestr fer i'w trosglwyddo i'r Gronfa o bosibl[27]. Ym mis Rhagfyr 2009, cyflwynodd King Sturge adroddiad ym mis Hydref 2009, yn nodi cyfanswm gwerth o rhwng £29,831,000 a £35,581,000 am y safleoedd hyn a allai gael eu trosglwyddo o bosibl. Roedd y gwahaniaeth o £5.75 miliwn rhwng y ffigurau hyn yn cynrychioli'r 'gwerth gobeithiol'[28] y cysylltodd King Sturge â phum eiddo, er mwyn adlewyrchu bod gan yr asedau hyn botensial i gynyddu eu gwerth pe bai statws cynllunio'r asedau yn newid o'u defnydd presennol. Nododd adroddiad prisio King Sturge fod prisiadau chwe ased[29] yn seiliedig ar ddefnydd amaethyddol presennol ac roedd prisiad ased arall yn seiliedig ar ddefnydd diwydiannol presennol. Pe bai'n cael ei werthu, dylai buddiannau'r gwerthwr gael eu diogelu gan gymalau gorswm.[30] Rhoddwyd prisiadau unigol hefyd am bob un o'r asedau eiddo ond, yn bwysig ddigon, roedd cyfanswm y ffigurau yn cynrychioli prisiadau unigol. Nid oedd Llywodraeth Cymru wedi cyfarwyddo King Sturge i ddarparu gwerth ar gyfer y portffolio cyfan ar y farchnad mewn un gwerthiant; sy'n debygol o fod yn llai o swm[31].

27 Gan gynnwys asedau nas trosglwyddwyd yn y pen draw a heb gynnwys Bracla, a drosglwyddwyd - gweler Blwch 7.

28 Mae adroddiad prisio King Sturge yn rhoi prisiadau sy'n seiliedig ar y defnydd presennol ac yn cysylltu 'gwerth gobeithiol' ag asedau lle mae potensial i'w gwerth gynyddu, ond nid yw'n rhoi prisiadau penodol ar y farchnad am bob un o'r asedau hyn, er bod 'gwerth gobeithiol' yn adlewyrchu gwerth ar y farchnad.

29 Ni nododd King Sturvge 'werth gobeithiol' am yr asedau yn Nhrefynwy na Bracla ond gwnaeth eu rhestru ymhlith y rhai y dylai buddiannau'r gwerthwr mewn cynnydd mewn gwerth yn y dyfodol gael eu diogelu gan gymal gorswm pe câi ei werthu.

30 'Adfachiad cynllunio' yw taliad sy'n deillio o gynnydd yng ngwerth yr eiddo sydd wedi'i ysgogi (fel arfer) pan roddir caniatâd cynllunio. Mae'r taliad adfachu yn gyfran ganrannol o'r gwahaniaeth hwn mewn gwerth.
Mae 'gorswm' yn deillio o ddatblygiad yn unol â chaniatâd cynllunio ac mae'n gyfran ganrannol o'r refeniw a gynhyrchir drwy werthiannau dilynol.
Defnyddiwyd y term gorswm gan bob parti drwy gydol trafodyn y gwerthiant, er y byddai'n fwy cywir disgrifio'r cytundebau gwirioneddol fel rhai 'adfachu'.

31 Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi pennu gostyngiad o 15 y cant i werthu'r portfolio, gweler Atodiad 3.

3.3 Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth, a gomisiynwyd gan yr Archwilydd Cyffredinol yn nodi ychydig o anghysondeb yn y sail brisio a fabwysiadwyd yn adroddiad King Sturge, a allai fod wedi peri i bob un o'r prisiadau am safleoedd unigol a roddwyd i Lywodraeth Cymru fod yn is o bosibl na'u gwerth ar y farchnad. Efallai fod yr anghysondeb hwn yn deillio o gyfarwyddiadau Llywodraeth Cymru o ran rhoi prisiadau'n seiliedig ar y defnydd presennol neu werth ar y farchnad. Cafwyd amwysedd hefyd ynglŷn â'r asedau yn Nhrefynwy a Bracla na roddodd King Sturge 'werth gobeithiol' ar eu cyfer ond y nododd y gallai eu gwerth gynyddu yn y dyfodol, a ddylai gael ei diogelu drwy gymal gorswm pe baent yn cael eu gwerthu.

3.4 Ym mis Chwefror 2010, cyfarfu swyddogion Llywodraeth Cymru yn Adran yr Economi a Thrafnidiaeth i ystyried y rhestr fer ac i benderfynu ar ba asedau i'w dewis yn derfynol i'w trosglwyddo i'r Gronfa. Gwrthodwyd rhai asedau posibl am nad oeddent yn addas i'w trosglwyddo. Bwriad y swyddogion a oedd yn ymwneud â'r broses ddewis oedd y dylai'r Gronfa gael portffolio cymysg o asedau, y byddai rhai yn fwy atyniadol a rhai yn llai atyniadol i'r farchnad.

3.5 Felly roedd proses ddewis Llywodraeth Cymru yn cael ei thywys gan dair egwyddor, sef y dylai'r asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa fod:

- a yn atyniadol i'r farchnad, yn hawdd eu gwerthu, ac yn meddu ar deitl cyfreithiol clir;
- b heb unrhyw rwystr trydydd parti i'w gwerthu; a
- c bod modd eu gwerthu o fewn y terfyn amser a bennwyd gan ofynion y Gronfa i gael arian parod i'w fuddsoddi mewn prosiectau adfywio.

3.6 Yn gyffredinol, bwriadwyd i gyfanswm gwerth yr arian parod a'r asedau yn y portffolio (fel y'i pennwyd gan King Sturge) fod yn ddigon i fodloni gofynion buddsoddi ac arian cyfatebol y Gronfa a hefyd ddarparu cyllid ychwanegol. Fodd bynnag, nid ystyriwyd y potensial ar gyfer cynnydd sylweddol mewn gwerth yn benodol yn ystod y broses ddewis, ond cydnabuwyd bod sawl un o'r asedau a ddewiswyd yn cynnig cyfleoedd ar gyfer datblygu ac felly y byddent yn atyniadol iawn i'r farchnad.

3.7 Drwy benderfynu cynnwys yr asedau hyn wrth drosglwyddo portffolio rhoddwyd cyfrifoldeb ar y Gronfa, i bob diben, am gydbwyso'r angen am y Gronfa, a'r buddiannau i'r Gronfa ar unwaith pe bai'n troi asedau'n arian parod ar gyfer buddsoddiadau yn erbyn costau perchenogaeth parhaus ag unrhyw gynnydd posibl mewn gwerth yn y tymor hwy. Gan mai i Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa yr oedd aelodau'r Bwrdd yn gyfrifol, yn unigol a gyda'i gilydd, yn hytrach nag i Weinidogion Cymru, cynyddodd y tyndra hwn y risg gynhenid na fyddai'r enillion mwyaf posibl o'r gwerthiant yn cael eu gwireddu efallai.

3.8 O ystyried amcan polisi Llywodraeth Cymru i annog adfywio yn ystod dirwasgiad mawr, petai Llywodraeth Cymru wedi bod yn barod i dderbyn na fyddai'r enillion mwyaf o werthu'r ased y gellid eu cyflawni yn y tymor hwy yn cael eu gwireddu, yna dylai'r fath achos o dderbyn y canlyniad hwn fod wedi'i nodi'n benodol yng Nghynllun Busnes JESSICA.

Blwch 7 – Yr asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa gan Lywodraeth Cymru

Trosglwyddwyd y rhan fwyaf o'r asedau a ddewiswyd i'w trosglwyddo o berchenogaeth Llywodraeth Cymru i berchenogaeth y Gronfa ym mis Mehefin 2010, unwaith bod y trefniadau rheoli ystadau dros dro ar waith. Cafodd y broses o ddewis yr asedau i'w trosglwyddo ei rheoli gan dîm canolog yr adran, gyda mewnbwn gan swyddfeydd rhanbarthol Llywodraeth Cymru yn ôl yr angen. Cafodd pob ased i'w drosglwyddo ei gymeradwyo gan Gyfarwyddwr Rhanbarthol perthnasol Llywodraeth Cymru. Nodwyd bod perchenogaeth yn cael ei throsglwyddo oddi wrth Lywodraeth Cymru i'r Gronfa ar weithredoedd teitl yr eiddo a chofnodwyd hynny yn y Gofrestrfa Tir, ynghyd â gwerthoedd yr asedau ar adeg trosglwyddo, yn ôl prisiadau King Sturge. Cafodd teitlau'r asedau eu cofrestru yng Nghofrestrfa Tir Ei Mawrhydi rhwng mis Ebrill 2011 a mis Chwefror 2012, ar ôl y dyddiadau trosglwyddo ym mis Ebrill a mis Mehefin 2010. Nid oedd trosglwyddo asedau rhwng cyrff y llywodraeth yn cynnwys unrhyw daliad yn gyfnewid ac nid oedd yn agored i'r dreth stamp.

Trosglwyddwyd Ystad Ddiwydiannol Bracla i'r Gronfa hefyd, ond nid oedd wedi'i chynnwys yn adroddiad prisio King Sturge am nad oedd ar restr wreiddiol Llywodraeth Cymru o asedau a allai gael eu trosglwyddo o bosibl. Cafodd Bracla ei phrisio o dan gyfarwyddyd ar wahân gan King Sturge ym mis Chwefror 2010 am £5,500,000 fel yr oedd ym mis Hydref 2009; yr un dyddiad prisio â'r asedau eraill.

Ni chafodd pob un o'r 23 o asedau eiddo a nodwyd gan Lywodraeth Cymru fel rhai y gellid eu trosglwyddo o bosibl ac a brisiwyd gan King Sturge, fel yr oeddent ar 1 Hydref 2009, ei drosglwyddo i bortffolio'r Gronfa mewn gwirionedd. Y rhai nas cynhwyswyd oedd:

- Croes Atti, Okenholt, y Fflint
- Fferm Ynysallan, Llantrisant
- Fferm Gwynfaen, Casllwchwr, Abertawe
- De Sebastopol, Cwmbrân
- Ffordd Glasdir, Rhuthun
- Safle Gwesty, Parc Busnes Llanelwy

At hynny, ni chafodd y rhan fwyaf o Ystad Ddiwydiannol Wrecsam, a brisiwyd am £2,450,000 gan King Sturge, a oedd yn cynnwys 137 erw, ei throsglwyddo. Nodwyd gwerth yr ased a drosglwyddwyd mewn gwirioneddol sef 16 erw yn unig, fel £390,000. Ni chafodd rhan o'r Parc Imperial cyfan, safle Casnewydd (a oedd yn cwmpasu Tŷ Imperial a Chwrt Imperial), ynghyd â thir a oedd yn gyffiniol â Chwrt Imperial gwerth £100,000 ei throsglwyddo i'r Gronfa am fod Llywodraeth Cymru wedi darganfod wedyn nad oedd yn berchen arni mewn gwirionedd.

Effaith net ychwanegu neu beidio â chynnwys yr asedau amrywiol hyn yw gostyngiad o £9,281,000. O gysoni'r newidiadau hyn â ffigur prisio cyfun King Sturge ceir prisiad cyfun ar y farchnad o £20,550,000 am y portffolio o asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd yn seiliedig ar y defnydd presennol, a gwerth uchaf o £26,300,000 (gan gynnwys 'gwerth gobeithiol', sy'n adlewyrchu gwerth ar y farchnad). Am resymau cyfrifyddu, am na allai 'gwerth gobeithiol' gael ei ystyried at ddibenion arian cyfatebol, nododd Llywodraeth Cymru fod y 18 o asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa yn werth £20,627,000[32] (y 'gwerth trosglwyddo'), a arweiniodd at drosglwyddo'r asedau i'r Gronfa ar werthoedd yn seiliedig ar eu defnydd presennol. Tybiwyd mai 10 Mawrth 2010 oedd y dyddiad trosglwyddo gwirioneddol, ond ni chwblhawyd y gwaith o gofrestru teitlau'n gyfreithiol ar y dyddiad hwn. Ar 24 Mawrth 2010, cadarnhaodd King Sturge wrth Lywodraeth Cymru fod prisiadau cyfunol y 18 o asedau eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa rhwng £20,650,000 a £26,400,000. Roedd y ffigur uwch a gynrychiolwyd â 'gwerth gobeithiol' a'r ddau ffigur yn cynnwys £100,000 o dir nas trosglwyddwyd.

32 Mae dogfennau'n anghyson o ran 'gwerth trosglwyddo'. Yng Nghynllun Busnes JESSICA nodir bod y 'gwerth trosglwyddo' yn £20,650,000, sy'n adlewyrchu prisiadau King Sturge (heb 'werth gobeithiol'), ill dau yn ddyddiedig mis Mawrth 2010. Fodd bynnag, mae Cytundeb yr Aelodau a Llythyr Cynnig WEFO, ill dau yn ddyddiedig mis Hydref 2010, yn nodi 'gwerth trosglwyddo' o £20,627,000. Roedd y ddau ffigur 'gwerth trosglwyddo' hyn yn cynnwys y tir a oedd yn gyffiniol â Chwrt Imperial nas trosglwyddwyd yn y pen draw i'r Gronfa ac felly roeddent yn gorddatgan gwerth defnydd presennol cyfunol yr asedau o £100,000.

3.9 Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth (a gomisiynwyd gan yr Archwilydd Cyffredinol) yn rhoi prisiad o £31,775,000 am yr asedau eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd fel yr oeddent ym mis Hydref 2009 (dyddiad prisio gwreiddiol King Sturge); a £32,770,000 fel yr oeddent ym mis Mawrth 2010 (y dyddiad trosglwyddo). Mae'r cyfansymiau hyn yn cynrychioli swm y gwerthoedd marchnad unigol, yn hytrach na'r gwerthoedd defnydd presennol, ac nid oeddent yn tybio gwerthu'r portffolio am bris gostyngol.

Ar ôl i'r asedau gael eu trosglwyddo oddi wrth Lywodraeth Cymru i'r Gronfa, daeth yn amlwg fod y wybodaeth am yr asedau'n anghywir ac nad oedd llawer o'r asedau eiddo mewn gwirionedd yn barod i'w marchnata a'u gwerthu er mwyn eu troi'n arian parod i'r Gronfa

3.10 Adran Gwasanaethau Cyfreithiol Masnachol Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Cyfreithiol) oedd wedi gweithredu fel gwerthwr y tir ar ran Llywodraeth Cymru wrth i'r asedau eiddo gael eu trosglwyddo i'r Gronfa. Nid oedd hyn yn cynnwys unrhyw chwiliadau na phroses diwydrwydd dyladwy a fyddai'n cael eu cynnal fel arfer gan gyfreithiwr y prynwr.

3.11 O ganlyniad i hynny, nid oedd y broses o drawsgludo teitlau cyfreithiol yr asedau o berchenogaeth Llywodraeth Cymru i'r Gronfa yn cynnwys y lefel o graffu ag y byddai'n digwydd mewn gwerthiant ar y farchnad agored. Yn ystod gwaith cychwynnol LSH ar baratoi Cynllun Busnes a Chynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa ac mewn ymateb i ymholiadau gan y prynwr yn y pen draw ynglŷn â'r rhan fwyaf o'r safleoedd yn ystod negodiadau'r gwerthiant, daeth yn fwyfwy amlwg fod problemau heb eu datrys gyda rhai o'r safleoedd.

3.12 Felly, ym mis Mawrth 2011, penderfynodd Bwrdd y Gronfa gomisiynu diwydrwydd dyladwy cyfreithiol ei hun ar yr asedau, er mwyn sicrhau y gellid gwneud pob ased yn barod i'w farchnata a'i werthu. Yn dilyn proses gaffael a gynhaliwyd o fewn fframwaith cytundeb gan Lywodraeth Cymru, cyfarwyddwyd cwmni cyfreithiol i ymgymryd â'r gwaith a nododd y canlynol:

a problemau o ran cofrestru teitl cyfreithiol y rhan fwyaf o'r asedau â'r Gofrestrfa Tir;

b diffygion o ran teitlau cyfreithiol, ffiniau a hawliau mynediad, gan gynnwys ychydig o dir a nodwyd ar gynlluniau safleoedd asedau nad oedd yn eiddo i Lywodraeth Cymru ac ychydig o dir a oedd 'ar goll' a nodwyd ar gynlluniau safleoedd ond nad oedd wedi'i gynnwys mewn teitlau cyfreithiol a drosglwyddwyd i'r Gronfa; a

c phroblemau a risgiau nas nodwyd o'r blaen mewn perthynas â thenantiaethau, buddiannau galwedigaethol a hawliau cyflogaeth a ddiogelir.

3.13 O ganlyniad i hynny, gweithiodd cynghorwyr cyfreithiol y Gronfa ar y cyd â Gwasanaethau Cyfreithiol i ddatrys y problemau neu liniaru risgiau er mwyn sicrhau y gellid cwblhau'r broses o gofrestru teitlau cyfreithiol y Gronfa i'r asedau yn y Gofrestrfa Tir a bod modd gwerthu'r asedau i brynwr y rhan fwyaf ohonynt yn y pen draw, yn unol â'r telerau y cytunwyd arnynt. Hefyd, roedd gan ased Tŷ Imperial ddiffygion o ran cyflwr yr adeilad. Byddai angen gwario cryn dipyn o arian cyfalaf cyn y gellid ei osod ac roedd ôl-ddyledion rhent hefyd. Derbyniodd SWLD y costau hyn o dan delerau'r trafodyn gwerthu.

Roedd gan sawl un o'r asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa botensial datblygu yn yr hirdymor ac felly roedd proses o'u gwaredu'n gyflym er mwyn diwallu anghenion llif arian parod y Gronfa yn y byrdymor a ragwelwyd yn annhebygol o sicrhau'r enillion mwyaf posibl

3.14 Cydnabuwyd y potensial i sicrhau gwerthoedd uwch (o ganlyniad i newidiadau mewn statws cynllunio yn y dyfodol) ar gyfer sawl un o'r safleoedd a drosglwyddwyd i'r Gronfa o'r cychwyn gan Lywodraeth Cymru a chafodd hyn ei adlewyrchu yng Nghytundeb y Rheolwr Buddsoddi. Nid oedd a wnelo rôl y Rheolwr Buddsoddi (LSH) â gweithredu fel datblygwr ond disgwyliwyd iddo hyrwyddo'r asedau drwy'r broses gynllunio, ceisio cyfleoedd i gynyddu eu gwerth ac argymell gwaredu asedau er mwyn sicrhau'r enillion ariannol gorau i'r Gronfa, wedi'i gymell gan y ffi llwyddiant. Fodd bynnag, cyfyngwyd ar sefyllfa negodi'r Gronfa ac roedd o dan bwysau i werthu ei hasedau ar adegau na fyddent yn arwain at yr enillion mwyaf posibl o reidrwydd oherwydd:

- a diben craidd y Gronfa oedd gwneud buddsoddiadau; felly, roedd dal, rheoli a gwaredu asedau eiddo yn tynnu ei sylw oddi ar y gwaith hwn, yr oedd angen ei wneud am nad oedd gan Lywodraeth Cymru ddigon o arian parod ar gael i sefydlu'r Gronfa;

- b roedd angen i'r Gronfa gael digon o arian parod i ddiwallu anghenion ariannu'r prosiectau yr oedd yn bwriadu buddsoddi ynddynt;

- c byddai'n rhaid i unrhyw werthiant o asedau a olygai oedi cyn buddsoddi y tu hwnt i 2015 (a olygai nad oedd buddsoddiadau yn gymwys i gael arian cyfatebol JESSICA yr UE) wireddu enillion uwch er mwyn gwneud iawn am hyn, oni bai bod cynlluniau ariannu eraill ar gael;

- ch dim ond os cafodd safleoedd eu cynnwys o fewn Cynllun Datblygu Lleol ac y cawsant ganiatâd cynllunio y gellid sicrhau'r gwerth mwyaf posibl o safleoedd a oedd yn cynnig y potensial mwyaf o ran cynyddu eu gwerth; roedd y rhain yn brosesau hirfaith ac ansicr a oedd y tu hwnt i ddylanwad y Gronfa ac a allai, yn ddigon posibl, ymestyn y tu hwnt i 2015;

- d roedd y dirwasgiad wedi arwain at lai o awydd am asedau eiddo ymhlith prynwyr a llai o gyllid gan fanciau i gaffael asedau eiddo ac felly nid oedd amodau'r farchnad, yn enwedig ar gyfer y mathau o asedau buddsoddi ym mhortffolio'r Gronfa, yn addas ar gyfer sicrhau'r pris gwerthu gorau posibl; ac

dd roedd gwerth yr asedau, yn bennaf seiliedig ar y defnydd presennol ym mis Hydref 2009, yn hysbys i'r farchnad (er, dros amser, byddai'r wybodaeth hon wedi mynd yn llai cyfredol ac felly'n llai perthnasol i negodiadau unrhyw werthiant).

3.15 Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn nodi:
'…in the case of some of the largest and potentially most valuable sites (e.g. Lisvane and Monmouth, which are not suited to a conventional upfront sale) realising their full value is a process that may take some time and resources, which may include the use of specialist master-planners and/or co-operative arrangements with a developer (or consortium of developers)'.

Mae'r Prisiwr Dosbarth hefyd yn amau:
'…to what extent RIFW had the time, means and opportunity to achieve the best possible sale prices for all of the assets'.

3.16 Roedd yn rhesymol i Lywodraeth Cymru werthu asedau dros ben er mwyn ariannu blaenoriaethau polisi. Fodd bynnag, oherwydd amodau'r farchnad a'r cyfyngiadau ar y ffordd yr oedd y Gronfa yn gweithredu, ystyriwn y byddai wedi bod yn ddymunol pe bai portffolio'r Gronfa, yn ddelfrydol, wedi cynnwys asedau sefydlog a oedd yn cynhyrchu incwm ac iddynt werthoedd mwy rhagweladwy heb fawr ddim potensial am gynnydd mewn gwerth. Fel arall, dylai Llywodraeth Cymru a'r Gronfa fod wedi cymryd camau cadarnach a sicrhau mwy o oruchwyliaeth er mwyn lliniaru'r risg na fyddent yn sicrhau'r enillion mwyaf oherwydd gwaredu asedau'n anamserol. At hynny, oherwydd yr amrywiol broblemau a diffygion a ddarganfuwyd mewn perthynas â theitlau cyfreithiol yr asedau, nid oedd llawer ohonynt, gan gynnwys asedau y disgwylid iddynt gael eu gwaredu'n gyflym gan y Gronfa er mwyn eu troi'n arian parod i'r Gronfa, yn barod i'w gwerthu.

Wrth benodi cynghorwyr i'r Gronfa, gwnaeth Llywodraeth Cymru ryddhau gwybodaeth a fyddai gwanhau sefyllfa negodi'r Gronfa wrth werthu'r eiddo

3.17 Rydym wedi cadarnhau, ar gam cynnar iawn ym modolaeth y Gronfa a chyn iddi ddechrau unrhyw weithgarwch marchnata, fod gwybodaeth ynglŷn ag asedau, gwerthoedd trosglwyddo, gofynion arian parod a chyfyngiadau gwireddu'r Gronfa wedi dod yn hysbys o fewn y farchnad eiddo yng Nghymru. Roedd rhyddhau'r wybodaeth hon yn y bôn wedi gwanhau sefyllfa negodi'r Gronfa mewn perthynas â gwaredu eiddo yn y dyfodol.

3.18 Roedd dogfen Gwahoddiad i Dendro Llywodraeth Cymru a'r wybodaeth eglurhaol am briod rolau'r rheolwyr yn cynnwys manylion yr asedau tir ac eiddo unigol a oedd yn rhan o ddaliadau helaeth Llywodraeth Cymru ledled Cymru y disgwylid iddynt gael eu trosglwyddo i bortffolio'r Gronfa[33]. Yn bwysig ddigon, roedd y wybodaeth hon yn cynnwys pob un o'r gwerthoedd unigol ar gyfer trosglwyddo'r asedau hyn i'r Gronfa (roedd y rhain yn cynnwys gwerthoedd defnydd presennol a hefyd y 'gwerth gobeithiol' a briodolir i'r asedau tir hynny yr ystyrid bod ganddynt botensial datblygu yn y dyfodol[34]). Roedd Llywodraeth Cymru o'r farn bod rhyddhau'r wybodaeth hon yn elfen hanfodol o'r broses dendro a nododd yn benodol ei bod yn sensitif yn fasnachol ac y dylai gael ei thrin yn gyfrinachol.

33 Roedd y rhestr o asedau'n cynnwys rhai nas trosglwyddwyd i'r Gronfa wedi'r cyfan.
34 Gweler Atodiad 3.

3.19 Cafodd y dogfennau Gwahoddiad i Dendro eu dosbarthu i chwe chwmni ar y rhestr fer, yr oedd gan elfennau ohonynt fuddiannau yn y sector eiddo yng Nghymru, a rhestrau helaeth o gleientiaid a allai fod â diddordeb mewn prynu'r asedau, gan gynnwys rhai a fynegodd ddiddordeb wedyn. O dan y broses ymgeisio, lle cafwyd dau gynnig consortia, cafodd y cwmnïau ar y rhestr fer gyfle i fynd o amgylch y safleoedd a gweld yr asedau, gan eu galluogi i lunio eu barn eu hunain ar botensial datblygu, a'u gwerth presennol a'u gwerth yn y dyfodol.

3.20 Roedd y pecynnau gwybodaeth hefyd wedi cynnwys yn benodol ofyniad y Gronfa i waredu digon o'r asedau fel y byddai gan y Gronfa, o ychwanegu enillion gwerthiannau at yr arian parod a ddaliwyd gan y Gronfa, £15.4 miliwn o arian parod fel arian cyfatebol ar gyfer y buddsoddiad o £25 miliwn o arian Ewropeaidd mewn prosiectau adfywio erbyn diwedd 2015. Felly, dylai Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi, ill dau, fod wedi bod yn gwbl ymwybodol o ofynion ariannu Undeb Ewropeaidd y Gronfa.

3.21 Cyn penodi Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi, gweithredodd y Gronfa o dan drefniadau dros dro, drwy staff a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru a gwasanaethau cyfrifyddu a ddarparwyd gan gwmni cyfrifyddu yn y sector preifat. Ar ôl i'r asedau gael eu trosglwyddo oddi wrth Lywodraeth Cymru i'r Gronfa, cafodd y portffolio tir ei rheoli dros dro gan ddau gwmni rheoli eiddo. Felly, arweiniodd y trefniadau dros dro hefyd at gwmnïau eiddo yn gwybod am fanylion yr asedau a'u gwerthoedd (gweler hefyd baragraff 3.83).

Cymeradwyodd Bwrdd y Gronfa gynllun busnes i werthu'r portffolio eiddo cyfan cyn 2015 ond nis cynghorwyd y gellid bod wedi cadw'r asedau â'r potensial mwyaf o ran datblygu, tra'n bodloni'r gofynion am arian cyfatebol yr UE i'w fuddsoddi o hyd

3.22 O dan Wahoddiad i Dendro mis Chwefror 2010 ar gyfer swyddi'r Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa roedd yn ofynnol i'r Rheolwr Buddsoddi baratoi cynllun gwireddu asedau amlinellol fel rhan o'r ymateb i'r Gwahoddiad i Dendro. I helpu gyda hyn, gwnaeth Llywodraeth Cymru gynnwys Proffil Cyflenwi damcaniaethol o brosiectau buddsoddi posibl ym mhecyn gwybodaeth y Gwahoddiad i Dendro. Roedd y proffil hwn yn rhagweld y byddai'r Gronfa yn buddsoddi'r £55 miliwn o arian Cam un i gyd (gweler Arddangosyn 5) erbyn mis Rhagfyr 2015. Cynigiodd y Cynllun Gwireddu Asedau amlinellol a baratowyd gan LSH, mewn ymateb i'r Gwahoddiad i Dendro, waredu'r holl asedau eiddo fesul cam er mwyn darparu'r holl gronfeydd buddsoddi a oedd yn angenrheidiol i gyflawni'r Proffil Cyflenwi damcaniaethol.

3.23 Yn dilyn ei benodiad ym mis Rhagfyr 2010, o dan Gytundeb y Rheolwr Buddsoddi, LSH, roedd yn ofynnol paratoi cynllun gwireddu asedau, fel rhan o gynllun busnes y Gronfa '…to take account of the cash requirements of the Fund, identify value enhancement potential at a portfolio level and through planning consents'. Roedd gwybodaeth y Gwahoddiad i Dendro wedi nodi '…the maximisation of the asset value and cash generation will be an important component in the financial

performance of the fund'. Roedd yn ofynnol hefyd i'r Rheolwr Buddsoddi baratoi cynlluniau busnes ar gyfer asedau penodol a'u hadolygu bob chwe mis; a pharatoi pecynnau gwybodaeth am safleoedd i farchnata'r asedau.

3.24 Paratôdd Amber Gynllun Busnes Cychwynnol i Fwrdd y Gronfa ei ystyried yng nghyfarfod y Bwrdd ar 31 Ionawr 2011. Roedd y Cynllun Gwireddu Asedau yng Nghynllun Busnes Cychwynnol y Bwrdd yn anghyflawn, ond nododd y byddai'r Cynllun wedi'i gwblhau yn nodi cyfleoedd posibl i safleoedd, a deall cwmpas cynllunio a datblygu. Cafodd drafftiau gwaith o gynlluniau busnes ar gyfer asedau penodol eu cynnwys hefyd gyda'r Cynllun Busnes Cychwynnol yn Adroddiad y Rheolwr Buddsoddi i'r Bwrdd. Ni nodwyd y potensial i werthu'r portffolio cyfan o asedau fel un trafodyn ar y cam hwn.

3.25 Cafodd Cynllun Busnes Cychwynnol y Gronfa, a baratowyd ym mis Ionawr 2011, ei ddisodli gan y Cynllun Busnes Cyntaf, a oedd yn cynnwys y Cynllun Gwireddu Asedau a baratowyd gan LSH ac a gymeradwywyd yng nghyfarfod Bwrdd y Gronfa ar 28 Mawrth 2011. Ffocws y Cynllun Gwireddu Asedau oedd cyflawni'r broses o waredu asedau fesul cam erbyn diwedd 2014 er mwyn sicrhau enillion gwerthu y gellid eu buddsoddi wedyn mewn prosiectau adfywio ar y cyd ag arian cyfatebol yr UE yn ystod 'Cam 1', hyd ddiwedd 2015.

3.26 Roedd y Cynllun Gwireddu Asedau a'r cynlluniau ar gyfer asedau penodol yn rhagweld amrywiaeth o lwybrau gwaredu a therfynau amser ar gyfer gwaredu pob un o'r asedau ym mhortffolio'r Gronfa, yn dibynnu ar eu nodweddion unigryw, y cyfyngiadau arnynt a'u gwerthoedd posibl; wedi'u cefnogi gan farchnata agored. Roedd y llwybrau gwaredu a gynigiwyd yn cynnwys gwerthu drwy arwerthiant, gwerthu ar y farchnad agored a gwerthu drwy gytundeb preifat; wedi'u hamseru yn unol â'r terfynau amser angenrheidiol i hawlio arian cyfatebol ERDF yr UE. Nid ystyriwyd negodi gwerthu asedau unigol i denantiaid lesddaliad presennol.

3.27 Yn bwysig ddigon, gallai'r Gronfa fod wedi cymeradwyo Cynllun Gwireddu Asedau ar gyfer gwaredu asedau a fyddai, ar y cyd â daliadau ariannol presennol y Gronfa,[35] yn cynhyrchu'r £15.4 miliwn yr oedd ei angen ar gyfer arian cyfatebol ar gyfer buddsoddiadau cyn diwedd 2015, heb werthu'r safleoedd yn Llys-faen na Threfynwy cyn y terfynau amser ar gyfer paratoi'r Cynlluniau Datblygu Lleol perthnasol. Pe bai'r ddau safle hyn wedi cael eu cynnwys o fewn dyraniadau preswyl mewn Cynlluniau Datblygu Lleol byddai gwerth yr asedau hyn, ac felly enillion posibl eu gwerthiant i'r Gronfa yn ystod 'Cam Dau' o'r Gronfa, ar ôl mis Rhagfyr 2015, wedi cynyddu'n sylweddol iawn. Fodd bynnag, ni chafodd yr opsiwn hwn (a fyddai, y cydnabyddwn, wedi cyfyngu ar faint o arian a fyddai ar gael yn y Gronfa i'w fuddsoddi ar y cam cyntaf hwn) ei gyflwyno i Fwrdd y Gronfa.

3.28 Prisiad y Prisiwr Dosbarth o bortffolio'r Gronfa fel yr oedd ym mis Mawrth 2011, ar adeg y Cynllun Gwireddu Asedau, gan dybio y byddai asedau'n cael eu gwaredu fesul cam, yw £34,339,000. Y 'gwerth gwireddadwy' a nodwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau yn y Cynllun Busnes Cyntaf yw £24,935,000[36]. Gwerth cyfun yr asedau yn Llys-faen a Threfynwy a nodwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau yw £4.0 miliwn.

35 Roedd y Gronfa yn dal £9.4 miliwn o arian parod ar adeg ei sefydlu ym mis Mawrth 2010.
36 Ni chafodd asesiadau LSH o 'werth gwireddadwy' eu cynnal i safonau RICS.

Credai'r Gronfa yn anghywir fod yn rhaid i'r portffolio cyfan o asedau gael ei werthu erbyn mis Rhagfyr 2015 er mwyn bodloni gofynion arian cyfatebol ERDF

3.29 Ers adeg sefydlu'r Gronfa, roedd Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod rhai o'r asedau eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa yn cynnig potensial ar gyfer datblygu a chyfleoedd i gynyddu eu gwerth. Er mwyn hawlio arian ERDF, ym mis Mawrth 2010, paratowyd Cynllun Busnes JESSICA i Lywodraeth Cymru ei gyflwyno i WEFO. Roedd Cynllun Busnes JESSICA yn cynnwys datganiadau yn egluro, er y byddai angen gwerthu rhai asedau er mwyn bodloni'r gofyniad i gael £15.4 miliwn o arian cyfatebol hyd at fis Rhagfyr 2015, y dylid ystyried y potensial i gynyddu gwerth yr asedau, er mwyn diwallu anghenion buddsoddi'r Gronfa yn ystod 'Cam 2' o'r Gronfa, ar ôl 2015. Felly, er y byddai angen gwerthu'r holl asedau yn y pen draw er mwyn eu troi'n arian parod ar gyfer buddsoddiadau, a bod disgwyl i rai prosiectau fod yn barod i fuddsoddi ynddynt, nid oedd angen gwaredu'r holl asedau yn ystod 'Cam 1', hyd at fis Rhagfyr 2015.

3.30 Yn y bôn, sefydlwyd y Gronfa â £9.4 miliwn o arian parod i dalu ei chostau gweithredu, ond gellid defnyddio hyn hefyd i gyfrannu at ofyniad arian cyfatebol WEFO o £15.4 miliwn. Mae'n dilyn mai dim ond angen gwneud elw o waredu asedau o £6 miliwn yn ogystal â chostau gweithredu yr oedd angen i'r Gronfa ei wneud er mwyn bodloni gofyniad WEFO.

3.31 Cydnabu Cynllun Busnes JESSICA Llywodraeth Cymru hyn, gan nodi:
'Of the assets transferred into the Fund circa £15.4m will be Match Funding for ERDF purposes. The remainder of these assets will be available for use by the Fund in line with the core objectives of RIFW. The Fund will need to dispose of all assets in order to realise cash for investment into schemes. The assets provide a range of opportunities from straightforward land sales through to potential development sites. Some of these assets currently produce income which will be retained by the Fund and used for investment in regeneration schemes.'

'The Asset Realisation Plan will be crucial to the Fund in two main ways. Firstly the conversion of the assets into cash and the investment of that cash into selected schemes is a pre-requisite of the match funding for the ERDF funds. Secondly the maximisation of the asset value and cash generation will be an important component in the financial performance of the fund.'

'It will be important to the Welsh Assembly Government that as well as providing the required amount of cash for match funding, work is undertaken during Phase 1 to protect/enhance the value of assets before gains are crystallised in the valuation of the Fund assets as part of Phase 2 negotiations.'

'The key risk relating to the match funding is that assets must be realised and turned into cash before the value they represent can be invested by the Fund. The risk to the match funding element is minimal as there is additional land and cash to the value of £14.6m, in excess of the £15.4m match required.'

3.32 Rhannwyd Cynllun Busnes JESSICA Llywodraeth Cymru a oedd yn cynnwys y datganiadau hyn â'r holl ddarpar Reolwyr Buddsoddi a Rheolwyr y Gronfa yn y ddogfennaeth Gwahoddiad i Dendro, ac felly dylai Amber a LSH fod wedi bod yn gyfarwydd â hwy. Hefyd, nododd dogfen y Gwahoddiad i Dendro:

'…£15.4m of Match Funding is required, which will be provided by the Welsh Assembly Government in the form of a portfolio of commercial, residential and mix-use land and cash.'

'…the deadline for the defrayal of ERDF and match funds is the end of December 2015.'

'The WEFO Funding Agreement ('Funding Agreement') will contain the conditions which apply to the defrayal of both the ERDF and match funding resources. Suppliers should note that the Funding Agreement would only apply to the ERDF and match funds. Other monies within the Fund (e.g. additional land assets in excess of the match funding requirement, other cash and any private sector investment) are not bound by these terms.'

3.33 Er gwaethaf y datganiadau uchod, mae Amber a LSH yn mynnu bod arian cyfatebol ERDF yn ei gwneud yn ofynnol i'r Gronfa werthu holl asedau'r eiddo er mwyn buddsoddi'r elw mewn prosiectau adfywio erbyn mis Rhagfyr 2015.

3.34 Ni chafodd aelodau Bwrdd y Gronfa a oedd ynghlwm wrth wneud y penderfyniad i werthu'r asedau Gynllun Busnes JESSICA na dogfennaeth y Gwahoddiad i Dendro gan naill ai Llywodraeth Cymru na'i chynghorwyr, ac felly efallai nad oeddent yn ymwybodol o fanylion gofyniad arian cyfatebol ERDF.

Credai'r Gronfa yn anghywir fod Proffil Cyflenwi dangosol Llywodraeth Cymru yn gofyn am fuddsoddi'r £55 miliwn o arian 'Cam 1' i gyd cyn mis Rhagfyr 2015

3.35 Roedd gwybodaeth y Gwahoddiad i Dendro ar gyfer y darpar Reolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa yn cynnwys Proffil Cyflenwi dangosol o brosiectau buddsoddi yn ystod 'Cam 1' o'r Gronfa a gafodd ei baratoi gan Lywodraeth Cymru fel rhan o Gynllun Busnes JESSICA. Petai wedi'i gyflawni, byddai'r Proffil Cyflenwi dangosol wedi bodloni gofyniad arian cyfatebol ERDF a byddai hefyd wedi arwain at fuddsoddi'r £55 miliwn o arian 'Cam 1' i gyd. Rhoddodd Llywodraeth Cymru restr o brosiectau buddsoddi posibl a oedd yn yr arfaeth i'r Gronfa a rhagwelodd y byddai'r Rheolwr Buddsoddi, ar ôl ei sefydlu, yn cynhyrchu rhagor o fuddsoddiadau. Nododd Cynllun Busnes JESSICA:

Blwch 8 – Darn o Gynllun Busness JESSICA

'Due to the nature of this project 2 different Delivery Profiles have been created and submitted to WEFO. The first, known as the Delivery Profile, as shown on WEFO Online, sets out a hypothetical breakdown of the total eligible expenditure (£40.4m) as at March 2010, in order to facilitate the online claim and drawdown of ERDF. This Delivery Profile is as referred to in the WEFO Offer Letter and will also include start and finish dates of the project, accountant report dates and scheduled evaluation dates.'

'In addition, the Project Team have created an Expenditure Profile, using the WEFO format, which sets out indicative timing of when investments will be made by the Fund as well as when Output targets will be delivered. This is based on the indicative schemes in the financial model, and is attached at Appendix 9. This document is expected to be a key part of the Fund's Monitoring and Reporting processes as it provides a forecasting tool for the defrayal of ERDF funds.'

3.36 Roedd Llywodraeth Cymru yn disgwyl y byddai'r Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa yn cyfnewid y wybodaeth ddangosol yn y Proffiliau am wybodaeth go iawn ac yn defnyddio'r Proffiliau diwygiedig hynny at ddiben monitro ac adrodd er mwyn olrhain cynnydd tuag at gyflawni'r targedau[37] a nodwyd yn llythyr cynnig WEFO (ar gyfer cronfeydd ERDF). Er mai dim ond Proffiliau Cyflenwi dangosol oedd y rhain, credai Amber ac aelodau'r Bwrdd eu bod yn ei gwneud yn ofynnol i fuddsoddi'r £55 miliwn o arian 'Cam 1' i gyd erbyn mis Rhagfyr 2015; a olygai bod angen gwaredu'r portffolio cyfan o asedau eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa gan Lywodraeth Cymru. Ym mis Mehefin 2011, cyflwynodd Amber a LSH adroddiad i Fwrdd y Gronfa[38]: 'Whilst there is not an immediate requirement for additional cash resources, the pipeline of projects under consideration is increasing and currently stands at £65 million, if all current Expressions of Interest are converted.'

3.37 Roedd dal cronfeydd arian parod, yn hytrach nag asedau eiddo, a oedd yn tynnu sylw oddi ar ei diben buddsoddi craidd, yn ddeniadol i'r Gronfa. Roedd gwerthu'r portffolio cyfan o asedau mewn un yn gyfle i gynhyrchu digon o arian parod i fuddsoddi'r holl Gronfa yn ystod Cam 1. Byddai gwneud hynny yn cefnogi adfywio ledled Cymru, gan gynnwys buddsoddi mewn prosiectau y tu hwnt i ardaloedd cydgyfeirio dynodedig ERDF nad oeddent yn cynnwys cronfeydd yr UE. Fodd bynnag, nid oedd prosiectau buddsoddi posibl a oedd yn yr arfaeth a gyflwynwyd i'r Gronfa gan Lywodraeth Cymru yn 'barod am fuddsoddiad'. Bu hynt buddsoddiadau yn arafach na'r hyn a ddisgwyliwyd gan WEFO a Llywodraeth Cymru (gweler paragraffau 1.10 i 1.16); gan gynyddu'r risg na fyddai'r Gronfa yn gallu buddsoddi'r swm llawn o £25 miliwn o ERDF a £15.4 miliwn o arian cyfatebol cyn y terfyn amser yn 2015. Mae WEFO wedi cadarnhau bod y Gronfa yn anghywir i gredu bod angen iddi werthu'r holl asedau eiddo erbyn mis Rhagfyr 2015 am arian cyfatebol neu oherwydd y Proffil Cyflenwi dangosol.

37 Roedd y mesurau yn allbynnau o weithgareddau buddsoddi'r Gronfa, fel nifer y prosiectau cymwys a gefnogwyd gan y buddsoddiad a sawl swydd a grëwyd. Byddai'r Gronfa a Llywodraeth Cymru yn cytuno ar dargedau mewn perthynas â'r mesurau ac roeddent yn dibynnu ar swm a dichonoldeb y prosiectau buddsoddi a oedd yn yr arfaeth. Nid oedd unrhyw fesurau na thargedau penodol mewn perthynas â gwaredu asedau.

38 **RIFW Portfolio Transaction Report – Supplement;** 2 Mehefin 2011. Roedd yr Adroddiad hwn yn cynnwys yr argymhelliad i dderbyn cynnig diwygiedig GST Investments.

Cafodd cynllun y Gronfa i waredu asedau fesul cam, gan gynnwys drwy farchnata agored, ei ddisodli ar unwaith gan gynnig cychwynnol i brynu'r portffolio cyfan mewn gwerthiant preifat, a datganiad o ddiddordeb gan gynigydd posibl arall

3.38 Derbyniodd LSH lythyr dyddiedig 4 Mawrth 2011 gan Barclays Wealth yn Guernsey, ar ran GST Investments Limited, yn cynnig prynu portffolio asedau cyfan y Gronfa am £23,000,000. Roedd y rhestr o eiddo a anfonwyd ar y cyd â llythyr Barclays Wealth yn rhestru'r asedau a gwmpaswyd gan y cynnig, gan ddefnyddio taflenni cryno a baratowyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer pob ased, nad oeddent yn cynnwys prisiadau King Sturge. Roedd LSH wedi darparu'r daflen wybodaeth gryno hon ar gais i bartïon â diddordeb cyn paratoi pecynnau manylach a chyfredol i brynwyr yr oedd yn bwriadu eu llunio er mwyn mynd ati i farchnata'r eiddo. Fel yr eglurwyd ym Mlwch 7, roedd y wybodaeth ar y taflenni cryno yn anghywir am ei bod yn cynnwys tir nas trosglwyddwyd i'r Gronfa. Roedd y cynnig hefyd yn cynnwys Neuadd Cogan, sef eiddo ym Mhenarth, yr oedd rhan ohono eisoes wedi cael ei chynnig i brynwr arall.

3.39 Dywedodd y llythyr cynnig fod GST Investments yn gwmni cyfyngedig wedi'i gorffori yn Guernsey, a weinyddwyd ac a reolwyd gan Barclays Wealth ar ran Syr Stanley Thomas OBE, yr unig berchennog buddiol. Llofnodwyd y llythyr gan Barclays Wealth ar ran GST Investments ac roedd yn cynnwys telerau ac amodau'r cynnig:

- a gwnaed y cynnig ar y sail bod y wybodaeth honno yn y rhestr o eiddo yn gywir, gan dybio bod y Gronfa yn meddu ar deitl cyfreithiol da i'r asedau eiddo yn ogystal â'r hawl i'w gwerthu ac nad oedd unrhyw ddiffygion a fyddai'n effeithio ar eu gwerth;
- b o ystyried y costau y byddai'r prynwr yn debygol o fynd iddynt, gofynnodd y prynwr am gyfnod cyfyngol o 56 diwrnod;
- c roedd y prynwr yn cadw'r hawl i sefydlu cwmni at ddibenion y trafodyn, sef cyfrwng at ddibenion arbennig;
- ch nododd y llythyr mai cynnig arian parod ydoedd ac y gellid rhoi prawf o gyllid pe bai angen; a
- d ni chynhwyswyd unrhyw ddarpariaethau adfachu (gorswm) yn y cynnig ar unrhyw rai o'r asedau.

3.40 Nododd llythyr cynnig GST: 'We have based our bid on the information within the Schedule and our understanding of the market value of the properties when they were transferred to RIFW… We assume that a formal valuation was undertaken prior to the transfer of the Properties… in order to take the development fund to the publicised £55M figure. It has been widely reported that the value of the Properties at that time was circa £20M…'.

3.41 Cyflwynwyd y Cynllun Busnes Cyntaf i Fwrdd y Gronfa yn ystod yr un cyfarfod o’r Bwrdd ar 28 Mawrth 2011 ag y cyflwynwyd cynnig GST Investments. Dosbarthodd LSH y Cynllun Busnes Cyntaf i aelodau’r Bwrdd cyn cyfarfod y Bwrdd ond ar ôl i lythyr cynnig GST Investments ddod i law. Roedd y Cynllun Busnes Cyntaf yn cynnwys y datganiad ‘…consideration of a single portfolio disposal of all 18 assets should not be ruled out to mitigate risks relating to the more complex or less desirable assets’. Fodd bynnag, ni chynhwyswyd unrhyw wybodaeth ynglŷn â’r enillion posibl y gellid eu sicrhau drwy werthu’r portffolio, sydd fel arfer yn golygu disgownt o gymharu â gwerth cyfun yr asedau, nac unrhyw wybodaeth am sut y gellid marchnata’r portffolio.

3.42 Yn ogystal â’r llythyr cynnig dyddiedig 4 Mawrth 2011 gan GST Investments, ar 8 Mawrth 2011, cafodd LSH e-bost gan Rightacres Property Company Limited (Rightacres), sef cwmni eiddo wedi’i leoli yng Nghaerdydd. Mynegodd Rightacres ddiddordeb mewn negodi gwerthiant portffolio o’r eiddo ac atododd restr o asedau, dyddiedig 4 Chwefror 2011 ynghyd â gwerthoedd arfaethedig, gan awgrymu gwerthiant arian parod o £17.47 miliwn, yn amodol ar Rightacres yn gwneud mwy o ymchwil yn ymwneud â statws cynllunio pob safle, ynghyd â chymal gorswm mewn perthynas â’r pum safle yn Llys-faen, Trefynwy, y Rhws, y Pîl a Bracla.

Gallai un trafodyn portffolio ryddhau arian parod yn gyflym i’r Gronfa ei fuddsoddi, ond roedd negodiadau’n gymhleth a chymerodd ddwy flynedd i gwblhau elfennau o’r gwerthiant

3.43 Cafodd LSH gynnig cychwynnol GST Investments i brynu portffolio’r Gronfa o 18 o asedau am £23,000,000 mewn llythyr dyddiedig 4 Mawrth 2011 a hysbysodd Fwrdd y Gronfa amdano ar 28 Mawrth 2011. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn y cynnig a nodwyd yn y llythyr cynnig oedd 30 Ebrill. Argymhellodd Adroddiad y Rheolwr Buddsoddi y dylai’r Bwrdd nodi’r cynnig; y dylai’r Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa baratoi adroddiad ar y cynnig i’r Bwrdd; ac y dylai’r Bwrdd anelu at benderfynu ar argymhelliad yr adroddiad i fwrw ymlaen â’r gwerthiant i GST Investments erbyn 8 Ebrill 2011. Drwy werthu’r asedau’n gyflym gallai’r Gronfa fod wedi canolbwyntio ar ei gweithgarwch buddsoddi yn ogystal â darparu arian parod i’w fuddsoddi. Yn ystod mis Mawrth a mis Ebrill 2011, mewn gohebiaeth rhwng LSH ac Amber tynnwyd sylw at broblemau posibl gydag ased Parc Imperial. Gwnaeth yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio, a gyflwynwyd i’r Bwrdd cyn cyfarfod y Bwrdd ar 28 Ebrill gymharu cynnig GST Investments o £23 miliwn â’r gwerth trosglwyddo o £20.65 miliwn ac ystyried opsiynau gwerthu, gan gynnwys cynnwys cymal gorswm a pheidio â chynnwys Parc Imperial. Cafodd y Bwrdd wybod am ddatganiad o ddiddordeb cychwynnol Rightacres yn yr adroddiad hwn ac fe’i cymharwyd â chynnig GST (gweler paragraffau 3.38 i 3.42 a 3.86 i 3.91).

3.44 Nododd Adroddiad Ebrill 2011 ar Drafodion y Portffolio fod risg na fyddai rhai asedau’n gwerthu. Nid oedd y risg hon wedi cael ei nodi o’r blaen na’i hadlewyrchu yn y Cynllun Gwireddu Asedau a gymeradwywyd yng nghyfarfod blaenorol y Bwrdd. Byddai gwerthu portffolio cyfan y Gronfa mewn un trafodyn wedi lliniaru’r risg hon a byddai hefyd wedi galluogi’r Gronfa i ganolbwyntio ar ei rôl graidd

o fuddsoddi mewn adfywio. Ystyriodd yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio y potensial i sicrhau cytundeb gorswm mewn perthynas â'r safle yn Nhrefynwy, gan gydnabod y gallai ei werth gynyddu ond nododd mai dim ond drwy beidio â chynnwys safle Parc Imperial yn y gwerthiant, oherwydd ei risgiau negyddol posibl, y gellid cyflawni hyn o bosibl. Argymhellodd yr adroddiad y dylai'r Bwrdd ystyried derbyn y cynnig o £23 miliwn o ddifrif, yn amodol ar ymdrechion gorau i gytuno ar delerau'r gorswm mewn perthynas â Threfynwy. Ni fwriwyd ymlaen â negodiadau â Rightacres y tu hwnt i'w ddatganiad o ddiddordeb cychwynnol i gynnig ffurfiol ac felly cynnig GST Investments oedd yr unig gynnig am y portffolio cyfan a ystyriwyd o ddifrif gan y Gronfa. Cynhaliwyd cyfarfod aelodau'r Bwrdd ar 28 Ebrill 2011 dros y ffôn ac ni chymerwyd cofnodion ffurfiol ohono, felly cafodd y materion a drafodwyd yn y cyfarfod 'ad hoc' hwn eu hardystio gan y Bwrdd yn ei gyfarfod ffurfiol nesaf ar 5 Mai 2011.

3.45 Wrth negodi'r trafodyn cynrychiolwyd buddiannau GST Investments gan Mr Langley Davies, dyn busnes wedi'i leoli yng Nghaerdydd. Ar 2 Mai 2011, cyfeiriodd Mr Davies at y posibilrwydd o gynnwys cymal gorswm mewn perthynas â'r safle yn Llys-faen a nododd y byddai cynnig GST Investments yn cael ei ostwng o £23 miliwn i £21 miliwn pe bai hynny'n digwydd. Cynullwyd cyfarfod o Fwrdd y Gronfa ar 6 Mai 2011 yn benodol i drafod cynnig GST Investments. Argymhellodd Adroddiad Rheolwr y Gronfa ar Drafodion y Portffolio a ddarparwyd gan Amber i'r cyfarfod hwn o'r Bwrdd ynghyd â phapur argymhellion priodol, y dylid derbyn cynnig GST Investments, ond am £22 miliwn ynghyd â gorswm ar gyfer Trefynwy a Llys-faen.[39] Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth o unrhyw gynnig gan GST Investments ar y telerau hyn, a oedd yn cynrychioli gwrthgynnig gan y Gronfa i gynnig GST Investments ar 4 Mawrth. Ni nododd yr adroddiad na'r papur fod prynwr arall wedi cynnig prynu safle Fferm Neuadd Cogan, sef cynnig yr oedd Bwrdd y Gronfa eisoes wedi'i dderbyn[40].

3.46 Mae cofnodion y Bwrdd o 6 Mai 2011 yn cofnodi penderfyniad i dderbyn cynnig GST Investments o £23 miliwn, ar sail 'fel y mae'[41], gyda chynnydd mewn gorswm ar gyfer Trefynwy a gorswm digyfnewid ar gyfer Llys-faen. Penderfynodd y Bwrdd y dylid cynnal cynllun wrth gefn yn unol â'r Cynllun Gwireddu Asedau (i waredu asedau fesul cam yn hytrach na gwerthu'r portffolio), ond nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth y gweithredwyd ar hynny wedyn. Ar 10 Mai 2011, hysbysodd Mr Davies LSH nad oedd GST Investments yn barod i gynnig £23 miliwn mwyach ar delerau o'r fath gan awgrymu cynnig o £21 miliwn gyda'r opsiwn o beidio â chynnwys Parc Imperial.

3.47 Ar 18 Mai, hysbysodd Mr Davies LSH y byddai GST Investments yn barod i gynnig £21 miliwn mewn taliadau fesul cam, gyda gorswm a oedd yn llai o'r telerau y cytunwyd arnynt gan y Bwrdd ym mis Mai i'r rhai a gynigiwyd yn flaenorol. Ar 27 Mai, hysbysodd LSH Mr Davies y byddai cynnig o £22.5 miliwn mewn tri rhandaliad gyda gorswm ar gyfer Trefynwy a Llys-faen fel y cynigiwyd yn flaenorol, yn amodol ar gymeradwyaeth Bwrdd y Gronfa. Ar 1 Mehefin, e-bostiodd Amber LSH gan

39 **Recommendation to RIFW relating to the proposed sales of the 'Properties' to GST;** dyddiedig 5 Mai 2011.

40 Er i atodiad i'r **Portfolio Transaction Report**, dyddiedig mis Ebrill 2011, grynhoi gwybodaeth o Gynlluniau Busnes ar gyfer Asedau Penodol yn nodi mai'r dewis ddull o weithredu o ran safle Neuadd Cogan oedd bwrw ymlaen â gwerthu rhan o'r ased. Cyfeiriodd adroddiadau dilynol i'r Bwrdd ym mis Mehefin a mis Gorffennaf 2011 at werthu rhannau o asedau Neuadd Cogan a Bracla ar wahân.

41 Ystyrir y defnydd o'r term hwn yn ystod y trafodyn ym mharagraff 3.95.

nodi sut yr oedd am gyflwyno gwybodaeth i'r Bwrdd '...in a way that they can but approve'. Hysbysodd Amber LSH fod gan Fwrdd y Gronfa dri phrif faes o bryder y byddai angen ymdrin â hwy yn y papur terfynol a gyflwynwyd i'r Bwrdd am gymeradwyaeth. Y rhain oedd:

a priodoldeb gwerthiant heb brawf ffurfiol o'r farchnad;

b a oedd y cynnig yn ddigon; ac

c a oedd y telerau'n briodol o ystyried y sefyllfa gynllunio.

3.48 Ar 3 Mehefin 2011, dosbarthodd Amber bapur i aelodau Bwrdd y Gronfa[42] yn argymell y dylai'r Bwrdd dderbyn cynnig GST Investments o £22.5 miliwn, i'w dalu mewn tri rhandaliad dros 24 mis, wedi'i sicrhau gan arwystl cyfreithiol gan y Gronfa dros yr asedau nes i'r taliad terfynol ddod i law. Roedd gorswm ar gyfer Trefynwy a Llys-faen wedi'i gynnwys. (Mewn trafodion ar wahân, câi tir ym Mhenarth ei werthu am £185,000 a châi tir ym Mracla ei werthu am £60,000 i brynwyr eraill ac felly tynnwyd yr asedau hyn o werthiant y portffolio). Cafodd y cynnig ei feincnodi yn erbyn gwerth trosglwyddo'r portffolio, sef £20.65 miliwn[43], nad oedd yn cynnwys unrhyw elfen o 'werth gobeithiol' ac felly nid oedd yn adlewyrchu gwerth yr asedau ar y farchnad. Roedd y papur yn cymharu talu enillion y gwerthiant mewn rhandaliadau yn ffafriol â phroffil derbynebau unigol a ragwelwyd gan y Cynllun Gwireddu Asedau. Fodd bynnag, ni wnaeth y papur ddadansoddi effaith taliadau fesul cam ar werth presennol net derbynebau i'r Gronfa o gymharu ag un taliad. Roedd talu enillion y gwerthiant mewn rhandaliadau di-log yn lleihau budd gwerthiant portffolio i'r Gronfa ond cytunwyd ar hynny yn gyfnewid am gadw Parc Imperial fel rhan o'r gwerthiant. Cyflwynodd LSH Adroddiad Atodol ar Drafodion y Portffolio i'r Bwrdd a wnaeth argymell derbyn cynnig diwygiedig GST Investments ac a nododd: 'With reference to GST Investments, we have exhausted any further negotiation and this is their best and final offer.'

3.49 Ar 9 Mehefin 2011, penderfynodd cyfarfod o'r Bwrdd a gynullwyd yn benodol i ystyried cynnig GST Investments dderbyn y cynnig yn unol ag argymhelliad Rheolwr y Gronfa yn y papur a ddosbarthwyd ar 3 Mehefin. Dim ond dau o aelodau â phleidlais Bwrdd y Gronfa a oedd yn bresennol yn y cyfarfod, yr oedd un ohonynt, Mr Richard Anning, o blaid y penderfyniad ond ni wnaeth fwrw pleidlais ffurfiol, tra bod yswiriant indemnio yn yr arfaeth ar gyfer holl aelodau'r Bwrdd (gweler paragraff 2.17). Tybiwyd bod y penderfyniad wedi'i wneud drwy bleidlais gan y Cadeirydd a phleidlais drwy e-bost gan y Cynghorydd Chris Holley. Fodd bynnag, rydym wedi cadarnhau i'r bleidlais drwy e-bost gael ei bwrw'n annilys, ac o ganlyniad mae Amber wedi cadarnhau ers hynny nad oedd digon o Aelodau'r Bwrdd yn bresennol er mwyn i'r penderfyniad hwn fod yn benderfyniad dilys gan y Bwrdd.[44] Ar 15 Mehefin, ysgrifennodd LSH at Barclays Wealth yn derbyn cynnig GST Investments.

42 Ac eithrio Mr Jonathan Geen a oedd wedi datgan achos o wrthdaro buddiannau.

43 Dyma'r gwerth trosglwyddo a nodwyd yng Nghynllun Busnes JESSICA ac a oedd yn adlewyrchu prisiad defnydd presennol King Sturge, nad oedd yr un fath â'r gwerth trosglwyddo yn Llythyr Cynnig WEFO na Chytundeb yr Aelodau (£20,627,000).

44 Disodlwyd hyn gan benderfyniad dilys dilynol gan y Bwrdd ynghylch y telerau gwerthu terfynol, ar 31 Ionawr 2012. Gweler paragraff 2.35.

3.50 Nododd y llythyr cynnig cychwynnol, dyddiedig 4 Mawrth 2011, gan Barclays Wealth y gallai'r prynwr fod yn gwmni a sefydlwyd yn benodol at ddibenion y trafodyn (gweler paragraff 3.39). Hysbyswyd y Bwrdd gan LSH ym mis Mehefin 2011 mai cyfrwng at ddibenion arbennig ar gyfer pryniant y byddai'r prynwr arfaethedig, a gâi ei gadarnhau. Ar 15 Gorffennaf 2011, nodwyd Penawdau'r Telerau ar gyfer y trafodyn rhwng y Gronfa a 'Newco Ltd'. Roedd y trafodyn gwerthu a ddisgrifiwyd yn cyfeirio at 18 eiddo ond cydnabu na allai'r Gronfa fod mewn sefyllfa i waredu Parc Imperial na Pharc y Garth. Nodwyd mai Mr Jonathan Geen, aelod o Fwrdd y Gronfa, oedd cyfreithiwr y prynwr.[45] Ni nodwyd y gwerthiannau ar wahân o dir ym Mracla nac ym Mhenarth.

3.51 Ym mis Rhagfyr 2011, hysbyswyd Bwrdd y Gronfa mewn Adroddiad Atodol ar Drafodion a baratowyd gan LSH, y byddai'r prynwr yn gwmni wedi'i gofrestru yn Guernsey, o dan berchenogaeth lwyr St Lawrence Property Investments Limited, wedi'i gofrestru yn y DU ac wedi'i ariannu gan GST Investments o Guernsey.

3.52 Ym mis Ionawr 2012, hysbyswyd Bwrdd y Gronfa gan LSH mai South Wales Land Developments Limited (SWLD) oedd y prynwr bellach, sef cwmni a oedd wedi cael ei gofrestru yn Guernsey yn ddiweddar[46]. Rhoddodd GST Investments fenthyciad i SWLD er mwyn gwneud pryniant. Roedd darpariaethau'r gwerthiant yn sicrhau y byddai'r broses o dalu enillion y gwerthiant mewn rhandaliadau yn cael ei diogelu gan arwystlon cyfreithiol ar yr asedau. Rydym ar ddeall i Barclays Wealth ei hun gynnal proses o ddiwydrwydd dyladwy ar South Wales Land Developments, gan gadarnhau bod arian ar gael, a rhoddodd y cadarnhad hwn i'r Gronfa. Hefyd, cafodd cynghorwyr cyfreithiol y Gronfa gadarnhad priodol o ran hunaniaeth y prynwr a ffynhonnell arian y prynwr.

3.53 Yng nghyfarfod Bwrdd y Gronfa ym mis Ionawr 2012, penderfynodd y Bwrdd werthu 15 o asedau i SWLD am £21.745 miliwn. Cafodd Fferm Neuadd Cogan, safle Penarth a rhan o safle Bracla eu gwerthu ar wahân a'u tynnu o'r gwerthiant. Tynnwyd Anchor Way, Penarth a Pharc y Garth, Tonysguboriau o'r gwerthiant am fod SWLD yn tybio nad oedd iddynt unrhyw werth oherwydd newidiadau yn eu statws cynllunio. Câi gweddill safle Bracla ei werthu i SWLD, ar yr amod y câi amodau penodi eu bodloni mewn perthynas â chynllunio. Roedd statws teitl cyfreithiol Parc Imperial yn dal i fod aneglur bryd hynny, ond câi cyfnod rhesymol ei ddarparu i gwblhau'r gwerthiant felly gellid datrys y problemau a oedd eto i'w datrys mewn perthynas â'r safle. (Ni throsglwyddwyd rhan o'r safle, sef y tir sy'n gydffiniol â Chwrt Imperial a brisiwyd am £100,000 i'r Gronfa am nad oedd Llywodraeth Cymru yn berchen arni mewn gwirionedd). Roedd dau o aelodau â phleidlais y Bwrdd yn bresennol yng nghyfarfod y Bwrdd ym mis Ionawr 2012. Dyma'r un dau aelod a oedd wedi pleidleisio o'r blaen i gymeradwyo gwaredu asedau drwy benderfyniad annilys gan y Bwrdd ym mis Mehefin 2011. Cydsyniodd trydydd aelod ar ôl y cyfarfod, ac rydym yn fodlon bod y penderfyniad hwn yn benderfyniad dilys gan Fwrdd y Gronfa.

45 Mr Geen yw'r Aelod Annibynnol o'r Bwrdd a ddatganodd achos posibl o wrthdaro buddiannau i'r Bwrdd ym mis Mawrth 2011. Gweler paragraff 3.105.
46 Wedyn cafodd SWLD ei gofrestru'n gwmni yn y DU, ym mis Chwefror 2014.

3.54 Ym mis Tachwedd 2010, cyn penodi LSH, cyflwynwyd cynnig o £185,000 am ran o safle Fferm Neuadd Cogan, y cyfeiriodd ato yn y Cynllun Gwireddu Asedau ym mis Ionawr 2011. Derbyniwyd y cynnig a chwblhawyd y broses o werthu rhan o'r safle ym mis Tachwedd 2011. Mae'r Gronfa yn cadw gweddill y safle nas cynhwyswyd wrth werthu'r portffolio. Cyflwynwyd cynnig ar wahân o £60,000 am ran o safle Bracla ar 14 Ebrill 2011 a chafodd y broses werthu ei chwblhau hefyd ym mis Tachwedd 2011. Cafodd gweddill y safle ei gynnwys wrth werthu'r portffolio i SWLD.

Cafwyd diffygion yn y broses werthu nas cefnogwyd gan farchnata agored neu brisiad annibynnol a chafwyd bylchau mewn gwybodaeth a gwendidau mewn cyngor proffesiynol

3.55 Roedd gwendidau sylweddol mewn gwybodaeth, gan gynnwys amwysedd a hepgoriadau yn y cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa. Arweiniodd y rhain at gamsyniad perthnasol ar ran y Bwrdd ac eraill ac arweiniodd hyn at ddiffygion yn y broses werthu mewn sawl agwedd allweddol. Yn benodol, canfuwyd bod gwerthusiad Bwrdd y Gronfa o'r telerau gwerthu arfaethedig wedi'i gyfyngu gan y canlynol:

a camsyniad ynghylch y graddau yr oedd y prisiad a roddwyd i'r asedau adeg eu trosglwyddo o Lywodraeth Cymru i'r Gronfa yn cynrychioli prisiad marchnad o'r asedau;

b camddealltwriaeth bod angen gwaredu'r portffolio cyfan o asedau erbyn 2015 o dan delerau arian ERDF a'i fod hefyd yn angenrheidiol er mwyn cyflawni proffil buddsoddi Llywodraeth Cymru (gweler paragraffau 3.29 i 3.34);

c diffyg prisiad annibynnol llawn o'r asedau cyn eu gwerthu a chymariaethau cadarn rhwng cynnig y prynwr a'r gwerth trosglwyddo, na roddodd ystyriaeth ddigonol i botensial datblygu llawer o'r safleoedd;

ch diffyg marchnata'r asedau'n briodol naill ai fel portffolio neu fel safleoedd unigol, gan fod gallu LSH i farchnata'r asedau wedi'i gyfyngu gan yr angen i ddatrys problemau â rhai o'r safleoedd (gweler paragraffau 3.73 i 3.85);

d anghysondebau o ran trin a chofnodi diddordeb gan ddarpar brynwyr i Fwrdd y Gronfa;

dd amwysedd o ran rhoi gwybod am gynnig GST Investments a diddordeb cychwynnol Rightacres i Fwrdd y Gronfa, ynghyd â gwendidau yn y ffordd y cafodd y cynigion hyn eu cymharu â'i gilydd a'r wybodaeth am brisiadau asedau a oedd ar gael; a

e ni chafodd goblygiadau newidiadau i gynnig GST Investments/SWLD yn ystod y negodiadau gwerthu eu dadansoddi'n ddigonol ac ni roddwyd gwybod amdanynt i Fwrdd y Gronfa.

Roedd dealltwriaeth y Gronfa o werth asedau yn seiliedig ar 'werth trosglwyddo' tybiannol a bennwyd gan Lywodraeth Cymru islaw gwerth y portffolio asedau ar y farchnad, a wnaeth, yn ei dro, effeithio ar werthusiad y Gronfa o gynnig y prynwr

3.56 Ym mis Mawrth 2010, ychwanegodd Llywodraeth Cymru 'werth trosglwyddo' i'r asedau eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa, yn seiliedig ar brisiadau King Sturge. Roedd King Sturge wedi nodi 'gwerth gobeithiol' mewn perthynas â phum safle, gan adlewyrchu'r potensial am werth uwch yn sgil newidiadau mewn statws cynllunio yn y dyfodol.[47] Am na ellid defnyddio 'gwerth gobeithiol' fel sail i arian cyfatebol yr UE o fewn cynllun JESSICA, roedd y 'gwerth trosglwyddo' yn uwch na'r 'gwerth gobeithiol'. Fodd bynnag, roedd prisiadau uwch (â 'gwerth gobeithiol') y pum safle yn adlewyrchiad mwy cywir o werthoedd y safleoedd ar y farchnad na'r prisiadau is yn seiliedig ar ddefnydd presennol, sef defnydd amaethyddol yn bennaf. Roedd y gwahaniaeth rhwng y ddau ffigur a gynrychiolwyd gan 'werth gobeithiol' yn £5.75 miliwn. Drwy hepgor y 'gwerth gobeithiol' gwnaeth Llywodraeth Cymru bennu'r 'gwerth trosglwyddo' islaw gwerth yr asedau ar y farchnad. I bob pwrpas, o'r pwynt hwn ymlaen, ystyriodd y Gronfa a'i chynghorwyr fod 'gwerth trosglwyddo' tybiannol a nodwyd gan Lywodraeth Cymru at ddibenion cyfrifyddu yn cynrychioli gwerth yr asedau ar y farchnad.

3.57 Hefyd, nid yw swyddogion Llywodraeth Cymru wedi gallu egluro pam mae'r dogfennau amrywiol a adolygwyd gennym yn anghyson o ran 'gwerth trosglwyddo':

a yng Nghynllun Busnes JESSICA Llywodraeth Cymru nodir bod y 'gwerth trosglwyddo' yn £20,650,000, sy'n adlewyrchu prisiadau King Sturge (heb 'werth gobeithiol'), ill dau yn ddyddiedig mis Mawrth 2010; ac

b mae Cytundeb Aelodau'r Gronfa a Llythyr Cynnig WEFO, ill dau yn ddyddiedig mis Hydref 2010, yn nodi 'gwerth trosglwyddo' o £20,627,000.

Roedd y ddau ffigur 'gwerth trosglwyddo' hyn yn cynnwys y tir a oedd yn gyffiniol â Chwrt Imperial nas trosglwyddwyd yn y pen draw i'r Gronfa ac felly roeddent hefyd yn gorddatgan gwerth defnydd presennol cyfunol yr asedau o £100,000.

3.58 Ni roddwyd 'gwerthoedd gobeithiol' King Sturge i Fwrdd y Gronfa. Ni wnaeth y Cynllun Gwireddu Asedau na'r cynlluniau busnes ar gyfer asedau penodol, a gymeradwywyd gan y Bwrdd fel rhan o Gynllun Busnes y Gronfa, nodi 'gwerth gobeithiol' er i Adroddiad ar Drafodion Portffolio'r Bwrdd, dyddiedig mis Ebrill 2011, a baratowyd gan Amber a LSH, nodi tybiaeth o orswm ar gyfer ased Trefynwy (yn dynodi bod gan y safle botensial am werth uwchlaw ei werth defnydd presennol) a nododd 'An element of overage is included in the ARP for other sites...' ond ni wnaeth nodi ar gyfer pa safleoedd na'r symiau dan sylw.

3.59 Roedd y Cynllun Gwireddu Asedau yn cynnwys cynlluniau busnes ar gyfer asedau penodol yn cynnwys 'gwerthoedd gwireddu', sef amcangyfrifon LSH yn seiliedig ar werth yr asedau ym marn LSH, yn hytrach na phrisiadau eiddo ffurfiol annibynnol a wnaed i safonau Cymdeithas Frenhinol y Syrfewyr Siartredig. Roedd 'gwerthoedd gwireddu' LSH yn ystyried amrywiadau yn yr asedau unigol a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd o gymharu â'r asedau a brisiwyd gan King Sturge.

47 Nododd King Sturge y gallai saith safle fod â gwerth uwch ond dim ond pump o'r rhain a gafodd 'werth gobeithiol' ganddo.

Cyfanswm ‘gwerth gwireddu’ LSH[48] (a gyflwynwyd i Fwrdd y Gronfa ym mis Ionawr 2011) oedd £28,425,000, a oedd uwchlaw ‘gwerth trosglwyddo’ Llywodraeth Cymru ar gyfer y portffolio o £20,627,000[49] a hefyd prisiad ‘gwerth gobeithiol’ King Sturge o £26,400,000.

3.60 Gwnaeth LSH leihau ei amcangyfrif o ‘werth gwireddadwy’ cyfunol yr asedau o £28,425,000 yn y Cynllun Busnes Cychwynnol i ‘werth gwireddadwy’ o £24,935,000 yn y Cynllun Busnes Cyntaf[50]. Roedd y lleihad net hwn o £3,490,000 yn cynnwys addasiadau yng ngwerthoedd asedau unigol a briodolwyd i newidiadau yn eu statws neu i broblemau a oedd wedi dod i’r amlwg a effeithiodd yn andwyol ar eu gwerth. Er enghraifft, collodd y tir ym Mharc Busnes Llantrisant ei statws cyflogaeth ac felly lleihaodd LSH ei werth o £330,000 ar adeg trosglwyddo i werth gwireddadwy o £200,000; nodwyd bod Parc y Garth, Tonysguboriau yn ‘lletem las’ ac yn safle cadwraeth natur ac felly lleihaodd LSH ei werth o £210,000 ar adeg trosglwyddo i werth gwireddadwy o £50,000. O fewn y cyfanswm cyfunol, cynyddodd LSH werthoedd gwireddadwy rhai safleoedd o gymharu â’r gwerth trosglwyddo a nododd welliannau yn statws cynllunio eiddo yn Llys-faen, Wrecsam, Bangor, Ynys Môn, Trefynwy, Abergele, Llandudno a Bracla. Fodd bynnag, ni chafodd y lleihad cyffredinol na’r addasiadau unigol cysylltiedig eu hesbonio’n llawn i’r Bwrdd ar y pryd.

3.61 Gwnaeth Argymhellion Cryno’r Cynllun Busnes ar gyfer Asedau Penodol, a ddarperir yn atodiad i Drafodyn Portffolio’r Gronfa dyddiedig mis Ebrill 2011, argymell gwerthu ased Llys-faen yn unigol er mwyn adlewyrchu gwerth gobeithiol a chyda darpariaethau gorswm i sicrhau adenillion ychwanegol, yn amodol ar ei hyrwyddo’n llwyddiannus drwy broses Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor. Fodd bynnag, bu diffyg eglurder o ran gwerth gwireddadwy’r ased yn Llys-faen. Oherwydd gwall, roedd y Cynllun Busnes Cyntaf yn cynnwys dau ffigur gwahanol: £1,835,000 yn y cynllun busnes ar gyfer ased penodol, sy’n cyfateb i’r gwerth trosglwyddo a £2,500,000 yng nghyfanswm y llif arian parod, a oedd yn adlewyrchu’r gwerth gwireddadwy a nodwyd gan LSH yn y fersiwn cynharach o’r Cynllun.

3.62 Roedd gwybodaeth a roddwyd i Fwrdd y Gronfa ar gyfer gwerthuso cynnig GST Investments yn cymharu’r cynnig â’r ‘gwerth trosglwyddo’ yn hytrach na’r ‘gwerth gwireddadwy’ uwch neu brisiad ‘gwerth gobeithiol’ King Sturge. Gwnaeth yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio, a gyflwynwyd i’r Bwrdd cyn cyfarfod y Bwrdd ar 28 Ebrill, gymharu cynnig GST Investments o £23 miliwn â’r gwerth trosglwyddo o £20.65 miliwn a hefyd gyfeiriodd at y ‘gwerth trosglwyddo’ fel ‘pris y llyfr’. Nododd yr adroddiad: ‘An offer for the 18 assets as a portfolio has now been received from GST Investments Limited in the sum of £23m against the asset transfer value of £20.65m.’ Roedd yr argymhellion a wnaed i’r Bwrdd yn ymwneud â’r gwerthiant arfaethedig i GST dyddiedig 5 Mai 2011 ac 2 Mehefin 2011 yn cymharu’r cynnig yn uniongyrchol â’r ‘gwerth trosglwyddo’ o £20.65 miliwn heb gynnwys unrhyw gyfeiriadau at gyfanswm ffigur ‘gwerth gwireddu’ y Cynllun Gwireddu Asedau. Rhoddodd yr Adroddiad Atodol ar Drafodion, dyddiedig 2 Mehefin 2011, gymhariaeth llif arian parod ar gyfer y cyfnod rhwng 2011 a 2014 o

48 I’w gyflawni ar ffurf gwarediadau fesul cam dros gyfnod o dair blynedd hyd at ddiwedd 2014, roedd ‘gwerth gwireddadwy’ Cynllun Gwireddu Asedau LSH yn cynnwys y tir wrth ymyl Cwrt Imperial nad oedd wedi’i drosglwyddo i’r Gronfa.

49 Fel y nodwyd yng Nghytundeb yr Aelodau a Llythyr Cynnig WEFO, ill dau yn ddyddiedig mis Hydref 2010.

50 Ni chafodd asesiadau LSH o ‘werth gwireddadwy’ eu cynnal i safonau RICS.

dderbynebau wedi'u cyllidebu'r Cynllun Gwireddu Asedau o waredu £24,935,000 fesul cam: gyda chyfanswm derbynebau yn deillio o werthu asedau o £22,745,000, gan gynnwys gwerthu'r portffolio i SWLD a hefyd werthu asedau rhannol Neuadd Cogan, Penarth a Bracla ar wahân. Fodd bynnag, nid oedd y ddogfen yn cynnwys dadansoddiad Gwerth Presennol Net yn cymharu un taliad o dderbynebau gwerthu'r portffolio yn erbyn talu'r derbynebau gwerthu mewn rhandaliadau ac nid oedd yn cymharu cynnig GST Investments yn uniongyrchol yn erbyn 'gwerth gwireddadwy' y Cynllun Gwireddu Asedau.

3.63 Ni chafwyd unrhyw gymariaethau yn erbyn prisiad 'gwerth gobeithiol' King Sturge. Fodd bynnag, roedd Amber yn amlwg yn deall bod y 'gwerth trosglwyddo' yn seiliedig ar brisiadau defnydd presennol King Sturge o'r asedau ac nad oedd yn cynnwys 'gwerth gobeithiol'. Nodwn, mewn ymateb e-bost i ymholiad gan aelod o'r Bwrdd dyddiedig 9 Mehefin 2011, a gopïwyd i Gadeirydd Bwrdd y Gronfa, i Amber ddatgan:
'Can I also clarify that the King Sturge 'book value' is expressly the current use value for agricultural purposes and hence the unadopted (in the LDP) or 'without hope' value is deliberately the same.'

Nid oedd y trefniadau cytundebol a luniwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cyfrifo'r ffioedd llwyddiant gwaredu asedau i'w talu i gynghorwyr y Gronfa yn glir ac nid oeddent yn rhoi digon o gymhelliant i sicrhau'r elw mwyaf o werthu

3.64 Cafodd y Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa eu cymell i sicrhau'r derbynebau gwaredu asedau mwyaf drwy ffioedd llwyddiant ar raddfa symudol yn seiliedig ar elw o waredu uwchlaw llinell sylfaen. Byddai'r ffioedd llwyddiant cytundebol hyn yn cael eu cyfrifo yn seiliedig ar bennu 'gwerth net wedi'i wireddu' drwy ddidynnu'r 'gwerth cychwynnol a arfarnwyd' o'r elw gwerthu (gweler hefyd baragraff 2.27). Fodd bynnag, nid yw'r 'gwerthoedd cychwynnol a arfarnwyd' yn glir, oherwydd:

- a Nid yw'r Cytundeb Rheoli Buddsoddi a luniwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi 'gwerthoedd cychwynnol a arfarnwyd'. Yn hytrach mae'n cyfeirio at yr Atodlen Eiddo yng Nghytundeb yr Aelodau.
- b Mae'r Atodlen yng Nghytundeb yr Aelodau yn rhestru'r eiddo a drosglwyddwyd i'r Gronfa ond nid yw'n cynnwys eu gwerthoedd unigol[51].
- c Nid yw 'gwerth trosglwyddo' portffolio asedau cyfan y Gronfa a nodwyd yn Llythyr Cynnig WEFO a Chytundeb yr Aelodau (£20,627,000) yr un peth â phrisiad defnydd presennol cyfunol King Sturge dyddiedig mis Mawrth 2010, a ddyfynnwyd yng Nghynllun Busnes JESSICA (£20,650,000). Mae'r ddau ffigur hyn yn cynnwys tir wrth ymyl Cwrt Imperial nas trosglwyddwyd i'r Gronfa (£100,000).
- ch Nid yw ychwaith yn glir sut mae'r 'gwerth cychwynnol a arfarnwyd' yn ymwneud â phrisiadau King Sturge o asedau unigol, yn enwedig lle caiff ffigurau is (defnydd presennol) ac uwch (â 'gwerth gobeithiol') eu dyfynnu.

51 Roedd fersiwn gynharach a ddisodlwyd o **Gytundeb yr Aelodau** yn cynnwys gwerthoedd unigol King Sturge, heb gynnwys 'gwerth gobeithiol' ond gan gynnwys £100,000 o dir wrth ymyl Cwrt Imperial nas trosglwyddwyd i'r Gronfa.

3.65 Ni wnaeth SWLD brynu holl asedau'r Gronfa am fod rhai asedau cyfan a rhannol wedi'u gwerthu ar wahân neu wedi'u cadw. Felly, bydd angen i werthoedd yr asedau hyn gael eu didynnu o unrhyw gyfrifiad ffi llwyddiant yn ymwneud â'r trafodyn ar gyfer gwerthu'r portffolio. Lle gwerthwyd asedau rhannol, mae pris y gwerthiant yn amlwg. Fodd bynnag, nid yw 'gwerth cychwynnol a arfarnwyd' yr asedau rhannol yn glir. Felly, mae cyfrifo 'gwerth net a wireddwyd' a ph'un a yw ffi llwyddiant yn daladwy am y gwarediadau ar wahân hyn yn broblematig.

3.66 Mae Amber a LSH wedi dweud wrthym mai eu dealltwriaeth hwy o'r ffordd yr oedd y strwythur ffioedd yn gweithredu'n ymarferol oedd y byddent yn cael ffioedd llwyddiant am waredu asedau yn esgor ar adenillion uwchlaw'r 'gwerth trosglwyddo'. Os yw eu dealltwriaeth, nad yw wedi'i phrofi'n ymarferol eto, yn gywir, byddai hyn yn golygu:

a roedd gwerthoedd defnydd presennol, yn hytrach na gwerthoedd ar y farchnad, yn cynrychioli'r meincnod ar gyfer gwerthuso cynigion ar gyfer pob ased, gan gynnwys y rhai a oedd fwyaf tebygol o gynyddu mewn gwerth yn sgil datblygiad preswyl dilynol a lle mai'r defnydd presennol oedd un amaethyddol; a

b byddai'r Gronfa yn talu ffioedd llwyddiant am yr holl warediadau uwchlaw gwerth defnydd presennol, hyd yn oed petai gwerthiant islaw gwerth y farchnad.

Ni chafodd y broses o werthu'r portffolio ei ategu gan brisiad annibynnol cyfredol y gellid gwerthuso cynnig y prynwr yn ei erbyn

3.67 Os na fydd gwerthiant agored na marchnata helaeth, mae prisiad annibynnol a gomisiynir gan y gwerthwr yn dod yn fwy pwysig. Mae prisiad cyfredol o'r fath yn rhoi canllaw i werthwr wrth negodi a meincnod er mwyn cael sicrwydd bod y gwerthwr yn cael y pris gorau posibl. Mae prisiad annibynnol hefyd yn bodloni gofyniad dogfen gyfathrebu'r Comisiwn Ewropeaidd ar gymorth gwladwriaethol (OJEC 97/C 209/03), sy'n nodi, os nad yw awdurdodau cyhoeddus yn bwriadu gwerthu tir ac adeiladau yn dilyn gweithdrefn gwneud cynnig agored a diamod sydd wedi cael cryn gyhoeddusrwydd, yna dylai prisiwr annibynnol bennu gwerth y farchnad (gweler hefyd baragraffau 3.130 i 3.137). Ni chafodd gwerthiant portffolio'r Gronfa ei ategu gan brisiad annibynnol cyfredol o'r asedau, naill ai'n unigol neu fel portffolio a fyddai wedi rhoi sicrwydd o'r fath.

3.68 Cyn trosglwyddo'r eiddo i'r Gronfa, roedd Llywodraeth Cymru wedi comisiynu King Sturge i wneud prisiad annibynnol o'r portffolio o safleoedd posibl, fel yr oeddent ar 1 Hydref 2009. Prif ddiben y prisiad oedd cadarnhau y byddai gwaredu'r portffolio yn rhyddhau digon o arian parod i ddiwallu anghenion y Gronfa, er mwyn hawlio'r arian cyfatebol a oedd ar gael gan yr UE i'w fuddsoddi mewn cynlluniau adfywio (gweler paragraffau 1.6 i 1.7). Ailgadarnhaodd King Sturge ei brisiadau mewn llythyr i Lywodraeth Cymru dyddiedig 24 Mawrth 2010[52]. Yn ein barn ni, collodd Llywodraeth Cymru gyfle ym mis Hydref 2009, ac eto ym mis Mawrth 2010, i ofyn i King Sturge am gyngor ar waredu a sicrhau'r enillion mwyaf posibl yn hytrach na phrisiad syml yn bennaf seiliedig ar ddefnydd presennol. Byddai cyngor o'r fath

52 Nododd King Sturge: 'We…confirm that the aggregate market value of the properties is £20,650,000 - £26,400,000, as at 24 March 2010.' Nid oedd y ffigurau yn cynnwys eiddo o'i brisiad cynharach nas trosglwyddwyd i'r Gronfa (gweler Bwlch 7) ac eithrio tir wrth ymyl Cwrt Imperial (£100,000). Roedd y ffigur uwch yn cynnwys 'gwerth gobeithiol' ar gyfer pum safle.

wedi cynnig mewnbwn annibynnol ar gyfer y Cynllun Gwireddu Asedau a hefyd wedi rhoi eglurhad o farn King Sturge am werth yr asedau yn y dyfodol yn seiliedig ar newidiadau i statws cynllunio a photensial datblygu.

3.69 Ym mis Ionawr 2011, rhoddodd LSH ei farn ar werth pob ased i'r Gronfa yn y Cynllun Gwireddu Asedau drafft. Rydym ar ddeall bod y farn hon yn seiliedig ar ddiweddaru prisiadau King Sturge er mwyn ystyried y gwahaniaethau rhwng yr asedau fel y'u prisiwyd gan King Sturge ac ar adeg eu trosglwyddo mewn gwirionedd; diffygion a nodwyd hyd at lunio'r Cynllun Gwireddu Asedau; newidiadau i statws cynllunio; a hefyd amodau'r farchnad (gweler paragraffau 3.59 i 3.61). Fe'n cynghorir nad yw barn LSH ar werth yr asedau, sef cyngor prisio i bob diben, yn brisiadau annibynnol confensiynol ar y farchnad wedi'u gwneud yn unol â'r gofynion a gadarnheir gan Gymdeithas Frenhinol y Syrfewyr Siartredig. Mae LSH yn cyflogi arbenigwyr prisio a allai fod wedi cynnal prisiad RICS llawn; fodd bynnag, ni chawsant eu cynnwys yn y broses.

3.70 Ym mis Tachwedd 2011, yn ystod negodiadau'r gwerthiant, cafodd LSH ddyfynbris i gael prisiad annibynnol llawn o bortffolio'r Gronfa a throsglwyddodd hwn i Amber. Fodd bynnag, ni weithredodd Amber ar y dyfynbris ac ni chafodd Bwrdd y Gronfa wybod am ei fodolaeth. Mae absenoldeb prisiad annibynnol cyfredol o asedau cyhoeddus cyn eu gwerthu'n breifat yn wendid sylfaenol yn y broses werthu o ran dangos gwerth am arian (gweler hefyd baragraffau 3.130 i 3.137 o ran cymorth gwladwriaethol).

3.71 Ar ôl trosglwyddo'r asedau o Lywodraeth Cymru i'r Gronfa, y tybiwyd i hynny ddigwydd ar 10 Mawrth 2010, rhoddodd King Sturge werth o £20,650,000 i £26,400,000 i'r 18 o asedau ar 24 Mawrth 2010[53]. Roedd y ffigur uwch yn cynnwys 'gwerth gobeithiol'. Yn y Cynllun Gwireddu Asedau (a gyflwynwyd i Fwrdd y Gronfa ym mis Mawrth 2011, ar ôl i gynnig cychwynnol GST a datganiad o ddiddordeb Rightacres ddod i law), nododd LSH na ddylid diystyru gwaredu portffolio ond cynigiodd y dylid gwaredu'r asedau fesul cam, gan gynhyrchu derbyniadau o £24,935,000 (y gwerth gwireddu), ym marn LSH. Mae'r ddau ffigur hyn yn cyfeirio at gyfanswm gwerthoedd yr asedau unigol yn hytrach na phrisiad o'r portffolio'n un lot. Nid oedd y gwerth gwireddu yn cynnwys unrhyw dderbyniadau yn y dyfodol o ganlyniad i dalu gorswm. Ni chafodd y Bwrdd ychwaith unrhyw wybodaeth a oedd yn rhoi cyngor prisio mewn perthynas â gwaredu portffolio na gwybodaeth am yr effaith bosibl ar y farchnad pe câi'r asedau eu rhyddhau fesul cam ar yr adegau a nodwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau.

3.72 Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi rhoi prisiadau i ni o bortffolio'r Gronfa o £32,770,000 ar yr adeg drosglwyddo[54] a £34,339,000 ar ddyddiad y Cynllun Gwireddu Asedau[55], yn seiliedig ar waredu asedau fesul cam sy'n gyson â'r dull o waredu a gaiff ei ffafrio yn y cynllun cymeradwy.

53 Mewn llythyr i Lywodraeth Cymru dyddiedig 24 Mawrth 2010. Roedd y gwerthoedd cronnol yn cynnwys tir wrth ymyl Cwrt Imperial (£100,000) nas trosglwyddwyd i'r Gronfa.
54 10 Mawrth 2010.
55 1 Mawrth 2011.

Ni chafodd cystadleuaeth yn y broses werthu ei hannog drwy farchnata priodol ac ni roddwyd gwybod i Fwrdd y Gronfa am ddiddordeb darpar brynwyr yn yr asedau mewn ffordd gyson

3.73 Nododd gwybodaeth y Gwahoddiad i Dendro i'r Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa ddiffiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o werth ar y farchnad fel:
'the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.

3.74 Roedd Cynllun Busnes Cyntaf y Gronfa, a gymeradwywyd gan Fwrdd y Gronfa ym mis Mawrth 2011, yn cynnwys adran ar farchnata, er mwyn hyrwyddo gweithgareddau buddsoddi'r Gronfa a hefyd gefnogi'r broses o waredu asedau. Roedd Bwrdd y Gronfa yn rhagweld y câi'r asedau eiddo eu marchnata i'w gwerthu ar ôl cytuno ar y Cynllun Busnes Cyntaf, a oedd yn cynnwys y Cynllun Gwireddu Asedau, er na nododd y cynlluniau hyn sut y byddai gweithgarwch marchnata yn ategu'r gwahanol lwybrau gwaredu fesul cam a gynigiwyd gan y Cynllun Gwireddu Asedau. Dylai gweithgareddau marchnata fod wedi bod yn briodol ar gyfer maint y trafodyn a nifer y darpar brynwyr; yn dryloyw ac yn unol â'r rheoliadau perthnasol; ac yn darparu gwybodaeth briodol.

3.75 Er mwyn sicrhau'r adenillion mwyaf posibl o dan amodau anodd ac ansicr y farchnad a oedd yn bodoli ar adeg cymeradwyo'r Cynllun Gwireddu Asedau, roedd yn bwysig gwneud y canlynol:

a gwaredu pob ased mewn ffordd briodol; a hefyd

b farchnata'r asedau i'r ystod ehangach bosibl o ddarpar brynwyr.

3.76 Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn nodi:

'There are far fewer potential purchasers who can raise £50 million (especially in the current market) than those that can raise £500,000. The economic law of supply and demand states that where supply remains fixed but demand falls (through reduced competition) then price must also fall. Prudent lotting[56] and prudent marketing are the counters to this risk.'

'Whilst the assets are virtually all land with some prospect of development, they vary greatly in terms of geographic location, size, end market (residential/employment), development challenges and time until development realisation. As such, every site has a market of potential buyers but these buyers vary (quite significantly in some instances) from site to site. Again, prudent lotting and prudent marketing are the counters to this risk.'

56 Naill ai rhannu'r portffolio i'r safleoedd wedi'u grwpio yn ôl, er enghraifft, lleoliad daearyddol neu drwy isrannu'r safleoedd mawr a chymhleth yn lotiau ar wahân y gellir eu gwaredu ar adegau gwahanol a thrwy ddulliau gwahanol, er mwyn cynyddu'r elw o'r gwerthiant.

3.77 Fodd bynnag, ni farchnatwyd yr asedau'n briodol, naill ai'n unigol neu fel portffolio oherwydd y canlynol:

a daeth y cynnig cychwynnol ar gyfer y portffolio i law ar yr un pryd ag y cytunwyd ar y Cynllun Gwireddu Asedau; ac

b roedd problemau a diffygion o ran teitlau cyfreithiol y safleoedd wedi arwain at oedi cyn paratoi pecynnau gwybodaeth i gefnogi gweithgarwch marchnata.

3.78 Noda adroddiad y Prisiwr Dosbarth '…a significant divergence exists between our valuations and the sale values achieved. Based on my investigations I believe such a divergence could have been mitigated by a carefully handled disposal process with prudent and proper marketing.' The assets were not openly advertised and no marketing materials were produced or distributed. Cynhaliodd staff Swyddfa Archwilio Cymru arolwg ysgrifenedig o gysylltiadau marchnata LSH ac wedi cadarnhau'r canlynol:

a roedd gweithgarwch LSH yn adweithiol, mewn ymateb i ymholiadau gan ddarpar brynwyr â diddordeb;

b ni weithredodd LSH yn gyson pan fynegwyd diddordeb mewn prynu safleoedd unigol; ac

c ni chafodd Amber na Bwrdd y Gronfa wybod am gynigion na datganiadau o ddiddordeb a oedd wedi cael eu cyflwyno i LSH mewn ffordd gyson a phrydlon.

3.79 Wrth ymateb i ymholiadau, darparodd LSH y taflenni gwybodaeth am yr asedau a baratowyd gan Lywodraeth Cymru cyn prisiadau King Sturge, nad oeddent yn cynnwys prisiadau King Sturge am bob safle. Nododd e-bost mewnol gan LSH dyddiedig 6 Ebrill 2011:
'In terms of the portfolio having market exposure, this to date has been fairly limited as we hadn't been gifted with a market instruction and so we have simply responded to inquiries… those who have come forward are by in [sic] large the most active land and property buyers in the local marketplace, so in that regard the exposure has been quite great.'

Nid yw ystyr 'the local marketplace' yn glir yn y cyd-destun hwn a gallai gyfeirio at dde Cymru neu ardaloedd lleol safleoedd unigol.

3.80 Ar 21 Ebrill 2011, yn yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio a baratowyd gan Amber a LSH hysbyswyd Bwrdd y Gronfa:
'The portfolio has been discussed with a number of investors and developers who are[57] active in the Welsh market and who form the most likely group of potential portfolio purchasers for assets of this nature.'

57 Roedd fersiwn drafft y datganiad hwn a baratowyd gan LSH yn nodi 'South Wales market' ac fe'i diwygiwyd gan Amber i ddarllen 'Welsh Market'.

Rhestrwyd wyth o ddatblygwyr a buddsoddwyr. Roedd y rhestr yn cynnwys Rightacres, y cafodd y Bwrdd wybod am ei ddiddordeb yng nghyfarfod y Bwrdd ym mis Ebrill 2011 ond nid oedd yn cynnwys GST Investments yr oedd y Bwrdd wedi cael gwybod am ei gynnig cychwynnol ym mis Mawrth 2011, yr oedd LSH wedi darparu'r taflenni gwybodaeth am yr asedau iddo.[58]

3.81 Nododd yr argymhellion a gyflwynwyd i Fwrdd y Gronfa mewn perthynas â'r gwerthiant arfaethedig, a baratowyd gan Amber a LSH, dyddiedig 5 Mai 2011: 'It should be noted that while no formal marketing of the portfolio has been undertaken, LSH consider that all likely potential purchasers have been informally canvassed by them.'

Roedd y datganiad hwn yn cydnabod nad oedd y portffolio wedi cael ei farchnata'n ffurfiol, er ei fod yn awgrymu bod gweithgarwch marchnata wedi bod yn fwy helaeth na'r hyn a ddynodir gan e-bost mewnol LSH dyddiedig 6 Ebrill. Fodd bynnag, nid yw ystyr '…informally canvassed…' yn y cyd-destun hwn yn glir.

3.82 Ar 1 Mehefin 2011, gwnaeth Amber grynhoi pryderon aelodau'r Bwrdd ynghylch y gwerthiant arfaethedig mewn e-bost i LSH, gan ofyn: 'Is it appropriate to sell the properties now without a formal market test' and noting that 'soft market testing yielded two offers[59] [sic] only.' Nododd 'RIFW Portfolio Transaction Report – Supplement' dyddiedig 2 Mehefin 2011: 'The Portfolio has not been openly marketed but has been considered by a number of developers and investors who are active in the Welsh market… The portfolio of properties has not been marketed as a whole and the bids received have been opportunistic, but encouraged, with the majority of parties expressing an interest in the whole portfolio initially showing interest in individual assets and progressing their interest to the whole.'

3.83 Ni chafodd Bwrdd y Gronfa wybod am gynigion na datganiadau o ddiddordeb gan ddarpar brynwyr bob amser ac nid ymdriniodd LSH â hwy mewn ffordd gyson. Ar 13 Ebrill 2011, cafodd LSH e-bost gan Legat Owen[60] yn ei hysbysu y byddai gan un o'i gleientiaid ddiddordeb mewn prynu pob un o'r safleoedd yn y gogledd yn un portffolio ac yn gofyn am gyfarfod. Ymatebodd LSH yn ddi-oed fel a ganlyn: '…it is a little premature at this stage as we still have to collate significant amounts of information'.

Nid ydym wedi dod o hyd i unrhyw gofnod i Fwrdd y Gronfa gael ei hysbysu am y datganiad o ddiddordeb ac, mewn gwrthgyferbyniad â hynny, nodwn na ddywedwyd wrth GST Investments fod eu diddordeb hwythau yn y portffolio, a ddaeth i law ryw bum wythnos yn gynharach, yn gynamserol. At hynny, cafodd swyddfa LSH ym Manceinion gynnig diamod o £2 filiwn ar gyfer y safle ym Mangor ym mis Gorffennaf 2011, ar ôl y cytundeb ynglŷn â thelerau gwerthiant y portffolio. Ni chafodd y cynnig hwn ei gynnwys yn adroddiadau LSH i Fwrdd y Gronfa. Nododd adroddiad gan LSH i'r Bwrdd fod cwmni wedi 'mynegi diddordeb' yn y safle ac, mewn papur ar gyfer cyfarfod ag Amber, fod LSH wedi cyfarfod â'r cwmni mewn perthynas â Bangor, Llandudno ac Abergele.[61]

58 Ar ddechrau 2011, darparodd LSH y taflenni gwybodaeth i Mr Langley Davies (un o Gyfarwyddwyr SWLD), a gynrychiolodd y prynwr yn ystod trafodyn y gwerthiant.
59 Dim ond GST Investments a wnaeth gynnig ffurfiol am y portffolio.
60 Roedd Legat Owen wedi bod yn ymwneud â'r trefniadau dros dro ar gyfer rheoli portffolio asedau'r Gronfa cyn i LSH gael ei benodi'n Rheolwr Buddsoddi.
61 **Portfolio Transaction Report,** Gorffennaf 2011; a phapur **Management Team Meeting**, Awst 2011.

3.84 Ym mis Rhagfyr 2012, ar ôl i'r Archwilydd Cyffredinol gyhoeddi y byddai'n cynnal astudiaeth gwerth am arian, rhoddodd Amber adroddiad i ni a oedd yn cynnwys gwybodaeth gan LSH, gan roi rhestr estynedig o 24 o gysylltiadau marchnata. Dangosai'r rhestr estynedig fod LSH wedi derbyn datganiadau penodol o ddiddordeb mewn perthynas â'r safleoedd yn y Rhws, Bracla, Trefynwy a Llantrisant a chynigion unigol cychwynnol ar gyfer y safleoedd yn y Pîl, Abergele, Llandudno, Bracla a Neuadd Cogan. Roedd y datganiadau hyn o ddiddordeb wedi codi cyn i'r Adroddiad ar Drafodion y Portffolio ym mis Ebrill 2011 gael ei gyflwyno i Gronfa'r Bwrdd, ond ni chawsant eu datgelu ynddo[62]. Nododd Cytundeb Rheolwr Buddsoddi'r Gronfa nad oedd angen penderfyniadau gan y Bwrdd er mwyn gwaredu eiddo yn gyson â'r Cynllun Gwireddu Asedau cymeradwy. Serch hynny, dylai adroddiadau i'r Bwrdd ar ddatganiadau o ddiddordeb a chynigion fod wedi bod yn gynhwysfawr ac yn amserol.

3.85 Ym mis Ebrill 2011, cynhaliodd Amber a LSH ddigwyddiadau ar y cyd yn Llandudno, Merthyr ac Abertawe, ar gyfer y sector cyhoeddus yn bennaf, er mwyn marchnata'r Gronfa, a oedd wedi'u targedu at ddarpar fuddsoddwyr yn hytrach na darpar brynwyr yr asedau. Daeth 52 o unigolion i'r digwyddiadau hyn, ac yna cynhaliwyd digwyddiadau i'r sector preifat ym mis Gorffennaf 2011 yn Abertawe a Chaerdydd ac ym mis Tachwedd 2011 yng Nghonwy, a fynychwyd gan 87 o unigolion i gyd. Dim ond un o'r 22 o sleidiau cyflwyno a ddefnyddiwyd yn y digwyddiadau marchnata a gyfeiriodd at waredu'r asedau; roedd y sleidiau eraill yn canolbwyntio ar weithgarwch buddsoddi adfywio craidd y Gronfa. Serch hynny, arweiniodd y digwyddiadau at o leiaf un ymholiad uniongyrchol ynglŷn â'r asedau. Cynhaliwyd yr holl ddigwyddiadau marchnata hyn ar ôl i Fwrdd y Gronfa benderfynu bwrw ymlaen â chynnig GST Investments ar gyfer y portffolio.

Nid oedd y cyngor a roddwyd i Fwrdd y Gronfa yn glir ac roedd yn ddryslyd mewn perthynas â rhinweddau darpar brynwyr o'u cymharu â'i gilydd ac i werth y portffolio

3.86 Cyflwynodd LSH ac Amber Adroddiad ar y Cyd ar Drafodion y Portffolio i Fwrdd y Gronfa yng nghyfarfod aelodau Bwrdd y Gronfa ym mis Ebrill 2011. Cynhaliwyd y cyfarfod 'ad hoc' hwn dros y ffôn. Am na pharatowyd unrhyw gofnodion nid oes cofnod ffurfiol o'r cyfarfod. Roedd yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio yn cymharu ac yn gwerthuso'r cynnig gan GST Investments a'r datganiad o ddiddordeb cychwynnol gan Rightacres. Fe'u cymharwyd â gwerth trosglwyddo Llywodraeth Cymru, sef £20,650,000[63], yn hytrach na gwerth uchaf King Sturge a oedd yn cynnwys 'gwerth gobeithiol', sef £26,300,000 o'i addasu er mwyn iddo gyfateb i'r asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd. Mae'r Adroddiad yn anghyson o ran y termau a ddefnyddiwyd i ddisgrifio statws y ddau gynnig gan GST Investments a Rightacres, gan ddefnyddio'r termau 'offer', 'bid' a 'proposal' yn gyfnewid â'i gilydd am bob un, a noda:
'In addition to LSH's own valuation, a market comparison is possible through the respective offers from GST and Rightacres'.

62 Cafodd y Bwrdd wybod am y datganiadau o ddiddordeb mewn perthynas ag Abergele, Llandudno, Neuadd Cogan, y Pîl a Bracla wedi hynny.
63 Fel y nodwyd yng Nghynllun Busnes JESSICA ac a oedd yn adlewyrchu prisiad defnydd presennol King Sturge, nad oedd yr un fath â'r gwerth trosglwyddo yn Llythyr Cynnig WEFO na Chytundeb yr Aelodau (£20,627,000).

3.87 Roedd y datganiad hwn yn gamarweiniol am iddo greu'r argraff i aelodau Bwrdd y Gronfa:

a mai'r un statws oedd i gynigion GST Investments a Rightacres, nad oedd yn wir (roedd GST Investments wedi cyflwyno cynnig i brynu, ond roedd Rightacres ond wedi cyflwyno datganiad o ddiddordeb yn y portffolio);

b bod i farn LSH am gyfanswm y derbyniadau posibl o waredu (y gwerth gwireddu) statws prisiad annibynnol yn unol â diffiniad Cymdeithas Frenhinol y Syrfewyr Siartredig, nad oedd yn wir; a

c bod diddordeb Rightacres a barn LSH am y gwerth a ddarparwyd yn rhoi digon o sail cymharu er mwyn rhoi sicrwydd i Fwrdd y Gronfa ynglŷn â digonolrwydd cynnig GST Investments ar gyfer y portffolio er mwyn bwrw ymlaen â negodiadau'r gwerthiant, o'i feincnodi yn erbyn y gwerth trosglwyddo'.

3.88 Nid oedd datganiad o ddiddordeb Rightacres yn gyfystyr â chynnig ffurfiol am y Portffolio, ond yn hytrach, ymholiad ydoedd i gadarnhau a fyddai cynnig yn unol â'r telerau a gynigiwyd o ddiddordeb i'r Gronfa (gweler hefyd baragraff 3.42). Anfonodd LSH ddatganiad o ddiddordeb Rightacres i Amber ar 10 Mawrth 2011 a nododd y byddai'n cysylltu â Rightacres 'and see whether or not I can… get a formal offer from him'. Ar 11 Mawrth 2011, cynghorodd LSH Amber ei fod wedi trefnu cyfarfod â Rightacres ond roedd yn disgwyl i Rightacres gynnal dadansoddiad trylwyr '…before submitting an official bid…'. Er bod LSH wedi cael datganiad o ddiddordeb Rightacres ar 8 Mawrth 2011, ni chafodd cyfarfod nesaf Bwrdd y Gronfa ar 28 Mawrth wybod amdano gan LSH nac Amber[64] ond yn lle hynny rhoddwyd gwybod i'r Bwrdd amdano mewn papurau ar gyfer ei gyfarfod ar 28 Ebrill[65]. Roedd y dogfennau a ddosbarthwyd cyn y cyfarfod hwn yn cynnwys Adroddiad ar Drafodion y Portffolio wedi'i baratoi gan LSH ac Amber yn cymharu rhinweddau cynnig GST Investments â datganiad o ddiddordeb Rightacres. Fodd bynnag, wrth wneud y gymhariaeth werthusol hon, ni nododd yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio yn glir i'r darllenydd mai dim ond GST Investments a oedd wedi gwneud cynnig mewn gwirionedd. Ym marn LSH ac Amber, cynnig GST Investments oedd yr opsiwn mwyaf atyniadol a gwnaeth argymhelliad i'r Bwrdd y dylai'r Gronfa fwrw ymlaen ag ef.

3.89 Cydnabu 'RIFW Portfolio Transaction Report – Supplement' dyddiedig 2 Mehefin 2011, nad oedd y portffolio wedi cael ei farchnata'n agored ac yna nododd: 'In addition to the interest from GST Investments, the only other party to express an interest in a purchase of the entire portfolio is Rightacres Property Group… The fact that only two interested parties have come forward with either firm interest or indicative proposals is an indication that there is little limited appetite for property assets other than for well secured prime stock.'

64 Haerodd Amber wrthym fod diddordeb Rightacres wedi'i grybwyll yng nghyfarfod y Bwrdd a gynhaliwyd ar 28 Mawrth. Fodd bynnag, nid yw cofnodion y cyfarfod yn cyfeirio ato o gwbl.

65 Cynhaliwyd cyfarfod aelodau'r Bwrdd ar 28 Ebrill ar ffurf telegynadledda ac ni chymerwyd cofnodion ffurfiol ohono, felly cafodd y materion a drafodwyd yn y cyfarfod 'ad hoc' hwn eu hardystio gan y Bwrdd yn ei gyfarfod ffurfiol nesaf ar 5 Mai 2011.

Blwch 9 – Dadansoddiadau Gwerth Presennol Net

Yn ogystal ag amwysedd mewn perthynas â statws y ddau, bu rhai diffygion sylweddol yng nghymariaethau ariannol y cynllun gwireddu asedau, cynnig cychwynnol GST Investments a chynnig Rightacres, a gyflwynwyd i'r Bwrdd yn yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio dyddiedig mis Ebrill 2011. Roedd LSH wedi cynnal cyfres o ddadansoddiadau Gwerth Presennol Net, er mwyn cynng 'options appraisal for the disposal of the RIFW portffolio'. Bwriadwyd i'r dadansoddiadau hyn o werth presennol net gyfartalu gwerth presennol y derbyniadau i'r Gronfa a'u gwerth yn y dyfodol, gan ystyried ffactorau megis chwyddiant a llog banc. Roedd y dadansoddiadau'n cwmpasu'r senarios canlynol:

- Cynllun Gwireddu Asedau
- Llif Arian Parod wedi'i Gyllidebu
- Y sefyllfa ffafriol
- Y sefyllfa anffafriol
- Gwerthu i Rightacres (gyda gorswm a heb orswm)
- Gwerthu i GST Investments (gyda gorswm a heb orswm)

Er i'r dadansoddiadau hyn o werth presennol net ystyried yn briodol sawl rhagdybiaeth llif arian parod allweddol, gwnaethant hepgor rhai llifau arian parod a effeithiodd ar gywirdeb y cyfrifiadau eu hunain o werth presennol net a hefyd amharu ar y gallu i gymharu'r Cynllun Gwireddu Asedau â chynnig cychwynnol GST Investments a chynnig Rightacres.

Roedd y dadansoddiadau o werth presennol net yn cynnwys:

- Cyfradd ddisgowntio dybiedig o 8 y cant, er mwyn adlewyrchu barn LSH ar enillion disgwyliedig o bortffolio buddsoddi o'r fath[66].
- Amcangyfrif o gostau gwerthiannau a oedd yn adlewyrchu effaith y gwahaniaethau o ran amseriad rhwng proffil gwerthiannau fesul cam yn y Cynllun Gwireddu Asedau a gwerthu'r portffolio cyfan yng nghynnig GST Investments a chynnig Rightacres.
- Incwm gwerthiannau mewn perthynas â dadansoddiad y Cynllun Gwireddu Asedau o werth presennol net (sef pris gwerthu disgwyliedig pob ased yn y portffolio ond, yn achos cynnig cychwynnol GST Investments a chynnig Rightacres, y taliad arian parod ar gyfer asedau'r portffolio).
- Mae'r Adroddiad ar Drafodion y Portffolio, dyddiedig mis Ebrill 2011, yn nodi, wrth gymharu cynnig GST Investments â'r Cynllun Gwireddu Asedau '…an additional discount of £1.3m has been allowed in order to provide a fair comparison with the GST Proposal'. Ni chaiff y disgownt hwn ei egluro ond ei effaith yw gwneud cynnig GST Investments yn fwy deniadol o gymharu â'r gwaredu fesul cam a ragwelwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau.
- Rhagdybiaeth, pe baent yn llwyddiannus, y byddai asedau yn cael eu trosglwyddo i GST Investment neu Rightacres ar yr un pryd. Roedd y rhagdybiaeth hon yn sicrhau bod y dadansoddiad o werth presennol net yn adlewyrchu effaith gwahaniaethau o ran amseriad mewn derbyn incwm ar gyfer gwaredu asedau fesul cam yn y Cynllun Gwireddu Asedau a gwerthu'r portffolio cyfan yng nghynnig cychwynnol GST Investments a chynnig Rightacres.

Fodd bynnag, ni wnaeth y dadansoddiadau o werth presennol net adlewyrchu'r costau llawn mewn perthynas â rheoli'r gronfa ei hun nac effaith y gwerthiannau ar y costau hyn. Noda'r Adroddiad ar Drafodion y Portffolio ym mis Ebrill 2011, o ganlyniad i'r gwerthiannau:

'…the fund will benefit from the security of holding cash as opposed to property and associated liabilities in an uncertain market. Whilst the fund will incur an additional cost of 0.65% Fund Management Fee on these cash deposits, it will benefit from a reduction in the Asset Management Fee of up to 2% of the transfer value as well as proceeds from the idle funds policy of circa 1.75%.'

Byddai'r gwahaniaethau o ran amseriad gwerthu asedau unigol, ynghyd â'r gwahaniaethau yn enillion gwerthiannau, yn effeithio ar amcanestyniadau ar gyfer (i) Ffi Reoli'r Gronfa; (ii) y Ffi ar gyfer Rheoli Asedau; a (iii) Enillion Arian Segur. O ganlyniad, gwnaeth yr hepgoriad effeithio ar y gallu i gymharu'r dadansoddiadau o werth presennol net ar gyfer y Cynllun Gwireddu Asedau â'r dadansoddiadau o werth presennol net ar gyfer cynnig cychwynnol GST Investments a Rightacres.

66 Mae cyfradd ddisgowntio o wyth y cant, sy'n gostwng budd cyfredol adenillion posibl yn y dyfodol, yn nodweddiadol ar gyfer busnes datblygu eiddo. Fodd bynnag, roedd y Gronfa ynghlwm wrth weithgareddau buddsoddi mewn adfywio, lle gallai cyfradd ddisgowntio is fod wedi bod yn fwy priodol. Mae'r dewis o gyfradd ddisgowntio yn berthnasol wrth gymharu cynnig cychwynnol GST Investments, a oedd yn darparu derbynebau gwerthu ar unwaith, a datganiad o ddiddordeb Rightacres, a oedd wedi'i bwysoli'n fwy tuag at dderbynebau o orswm dros gyfnod hwy.

3.90 Roedd dadansoddiadau LSH o werth presennol net ar gyfer y Cynllun Gwireddu Asedau, cynnig cychwynnol GST Investments a chynnig Rightacres hefyd yn cynnwys amcangyfrif o'r incwm a fyddai'n daladwy i'r Gronfa pe bai gorswm yn daladwy. Fodd bynnag, cyfyngwyd yr amcangyfrif hwn o orswm i orswm ar gyfer Trefynwy yn seiliedig ar werth gwerthiant o £12.5 miliwn. Er bod hyn yn gyson â'r dull o werthu'r portffolio a awgrymwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau a baratowyd gan LSH, nid oedd cynnig cychwynnol GST Investments yn cynnwys gorswm ar unrhyw rai o'r asedau. Mewn gwrthgyferbyniad â hynny, ac yn ychwanegol at orswm ar safle Trefynwy, roedd cynnig Rightacres yn cynnwys gorswm ar werthu'r safleoedd yn Llys-faen, y Rhws, Pen-y-bont ar Ogwr a Bracla. Ni chafodd amcangyfrif o effaith bosibl cynnig Rightacres o ran y pedwar ased ychwanegol hyn ei adlewyrchu yn y dadansoddiadau cymharol o werth presennol net. Roedd gwerthusiad LSH o'r ddau gynnig yn rhagdybio y byddai buddiannau'r prynwr mewn cynnydd mewn gwerth yn cael eu diogelu am gyfnod o bum mlynedd. Rydym ar ddeall gan Rightacres, er na nododd gyfnod gorswm yn ei gynnig, y byddai wedi ystyried gorswm dros gyfnod hwy na phum mlynedd pe bai wedi gwneud cynnig ffurfiol ar gyfer y portffolio.

3.91 Mewn ymateb i'n hymholiadau archwilio, fe'n hysbyswyd gan LSH na fwriadwyd i'w ddadansoddiadau o werth presennol net fod yn gynhwysfawr. Fodd bynnag, nid eglurwyd hyn yn y papur a gyflwynwyd gan LSH ac Amber i'r Bwrdd ar y pryd. Roedd cyfle i'r dadansoddiad o werth presennol net cynnig GST Investments gael ei ail-wneud ar sail fwy cynhwysfawr ar adeg cytuno ar 'Benawdau Telerau' ym mis Mehefin 2011, ond nodwn na wnaed hyn.

Ni chafodd goblygiadau newidiadau sylweddol i'r cynnig yn ystod negodiadau'r gwerthiant eu cyfleu'n glir i Fwrdd y Gronfa ac ni wnaed cymariaethau cadarn o'r telerau gwerthu terfynol â'r Cynllun Gwireddu Asedau

3.92 Ym mis Chwefror 2012, cyfnewidiwyd contractau'r gwerthiant a thalodd y prynwr flaendal o £2,174,750. Dim ond dadansoddiad ariannol arwynebol o delerau terfynol y gwerthiant a roddwyd i'r Bwrdd, nad oedd yn cynnwys cymhariaeth gadarn â'r Cynllun Gwireddu Asedau, cyn i gontractau gael eu cyfnewid. Ni chafwyd unrhyw gymariaethau â phrisiadau 'gwerth gobeithiol' King Sturge.

3.93 Roedd derbyniadau'r gwerthiant a oedd yn weddill, sef cyfanswm o £21.747 miliwn, yn daladwy mewn tri rhandaliad dros ddwy flynedd, gan leihau'r swm o arian parod a oedd ar gael i ariannu buddsoddiadau sef, ochr yn ochr â gwaredu'r asedau llai atyniadol, y prif fanteision a roddwyd i Fwrdd y Gronfa dros werthu'r portffolio. Nid oedd unrhyw ddarpariaeth yng nghontract y gwerthiant ynglŷn â thalu llog ar y rhandaliadau, nac ar dderbyniadau o ganlyniad i dalu gorswm ar ôl iddynt gael eu hysgogi[67]. Roedd yr unig ddarpariaethau ynglŷn â thalu llog yng nghontract y gwerthiant yn ymwneud â diffyg talu.

67 Os gwerthir safle ymlaen gan SWLD a bod caniatâd cynllunio yn ei le, telir gorswm i'r Gronfa yn unol â phroffil talu elw gwerthiant y cytunwyd arno rhwng SWLD a'r prynwr.

3.94 Argymhelliad Amber i Fwrdd y Gronfa o ran y gwerthiant a hefyd benderfyniad y Bwrdd oedd cyfnodau gohirio talu gorswm o dair blynedd ar gyfer safle Trefynwy a phum mlynedd ar gyfer safle Llys-faen[68], yn amodol ar log o bedwar y cant uwchlaw'r gyfradd sylfaenol. Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth bod y Bwrdd wedi'i wneud yn ymwybodol o newidiadau i'r telerau gwerthu o ran llog a gohiriad. Nid yw absenoldeb darpariaeth am gynnydd mewn chwyddiant neu daliadau llog mewn perthynas â thaliadau gorswm yn amodol ar gyfnodau gohirio byr yn anghyffredin mewn trafodion eiddo. Fodd bynnag, mae'r telerau gwerthu yn caniatáu i SWLD ddidynnu o'r gorswm sy'n daladwy i'r Gronfa rai costau yr aed iddynt yn ystod y cyfnod rhwng gwerthu'r ased a'r dyddiad talu gorswm, gan gynnwys taliadau llog am y benthyciad a roddodd GST Investments i SWLD i brynu'r ased.

3.95 Argymhellodd yr adroddiad ar y trafodyn gwaredu, a gyflwynwyd i'r Bwrdd ym mis Mai 2011, y dylai'r Bwrdd dderbyn cynnig GST Investments, a oedd wedi gostwng i £22,000,000 ar sail 'fel y mae'. Mae union ystyr yr ymadrodd hwn yn ystod negodiadau'r gwerthiant yn aneglur. Ymddengys i'r ymadrodd gael ei ddefnyddio yng nghyd-destun diffygion mewn teitlau cyfreithiol a hefyd leihad yng ngwerth yr asedau mewn perthynas â datblygu. Fe'i defnyddiwyd hefyd yng nghyd-destun gwerthu portffolio a fyddai'n cynnwys cymysgedd o asedau atyniadol a llai atyniadol. Fodd bynnag, nodwn y canlynol yn ystod negodiadau'r gwerthiant â GST Investments:

a cafodd asedau y tybiwyd nad oedd iddynt fawr ddim gwerth, os o gwbl, eu tynnu o'r gwerthiant, gan negyddu un o fanteision gwerthu portffolio i'r gwerthwr, gan adael asedau di-werth neu anodd eu gwerthu yn eiddo i'r Gronfa;

b wrth aros i gwblhau diwydrwydd dyladwy cyfreithiol llawn ar yr asedau er mwyn cadarnhau maint y diffygion ac unrhyw achosion o leihad mewn gwerth, negododd y prynwr ostyngiad yn y pris gwerthu a hefyd gytundeb i dalu'r pris gwerthu mewn tri rhandaliad yn lle gwerthiant arian parod; a

c gwnaeth LSH, cynghorwyr cyfreithiol y Gronfa ac Adran Gwasanaethau Cyfreithiol Masnachol Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Cyfreithiol) gryn dipyn o waith i ymdrin â phroblemau o ran teitlau asedau ac amrywiaeth o achosion o leihad mewn gwerth cyn y gwerthiant.

68 **Recommendation to RIFW relating to the proposed sale of the 'Properties' to GST,** dyddiedig 5 Mai 2011; Cofnodion cyfarfod o Fwrdd y Gronfa ar 6 Mai 2011; a **Portfolio Transaction Report Supplement**, dyddiedig 2 Mehefin 2011.

Blwch 10 – Cynnig cychwynnol GST Investments

Roedd cynnig cychwynnol GST Investments ar ffurf cynnig arian parod o £23,000,000, ond roedd hwn yn cynnwys tir yn Wrecsam gwerth £2,060,000 a thir wrth ymyl Cwrt Imperial yng Nghasnewydd gwerth £100,000 (yn seiliedig ar brisiadau cychwynnol King Sturge), nas trosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd. Y cytundeb terfynol oedd talu swm is, sef £21,747,498 mewn tri rhandaliad[69], gan ystyried gostyngiad yn y swm yr oedd y prynwr yn barod i'w dalu am fod asedau'n cael eu tynnu o'r gwerthiant. Yr asedau a dynnwyd o werthiant portffolio'r Gronfa oedd:

- Anchor Way, Penarth, gwerth £100,000 yn ôl prisiad King Sturge, a dynnwyd o'r pryniant am nad oedd ei werth fel 'llain pridwerth' yn gymwys mwyach, sydd wedi cael ei gadw gan y Gronfa.
- Parc y Garth, Tonysguboriau, gwerth £210,000 yn ôl prisiad King Sturge, a dynnwyd o'r pryniant am fod ei statws cynllunio wedi newid i fod yn 'lletem las' ac felly nad oedd ganddo unrhyw botensial datblygu, sydd wedi cael ei gadw gan y Gronfa.
- Fferm Neuadd Cogan, Penarth, gwerth £350,000 yn ôl prisiad King Sturge, a dynnwyd o'r gwerthiant am fod y Gronfa wedi gwerthu rhan o'r safle ar wahân ac wedi cadw'r gweddill.
- Cafodd rhan o Ystad Ddiwydiannol Bracla, gwerth £60,000 yn ôl prisiad, ei gwerthu ar wahân ac felly fe'i tynnwyd o werthiant y portffolio. Gwerthwyd y gweddill gyda'r portffolio.

3.96 Roedd negodiadau'r gwerthiant rhwng y prynwr a chynghorwyr y Gronfa yn anodd a gwrthwynebodd y Rheolwr Buddsoddi a Rheolwr y Gronfa ymdrechion gan y prynwr i ostwng pris y cynnig wrth i ddiffygion o fewn rhai o'r asedau (yn arbennig Parc Imperial) ddod i'r golwg. Roedd y cytundeb gwerthu terfynol yn cynnwys darpariaeth ar gyfer taliadau yn y dyfodol o ganlyniad i gymalau gorswm (adfachu) mewn perthynas â'r safleoedd yn Nhrefynwy a Llys-faen. Er mwyn sicrhau'r cymalau gorswm hyn a sicrhau bod Parc Imperial yn cael ei gynnwys yn y trafodyn, cytunwyd ar dri rhandaliad (ar ôl cwblhau'r trafodyn, a blwyddyn a dwy flynedd i hynny wedyn). Fodd bynnag, nid ymddengys i'r goblygiadau ariannol i'r Gronfa yn sgil cytuno ar randaliadau heb ddarparu ar gyfer llog ar y taliadau a oedd yn weddill gael eu tynnu at sylw Bwrdd y Gronfa gan ei gynghorwyr.

3.97 Ar ôl y gwerthiant, paratôdd cynghorwyr cyfreithiol y Gronfa adroddiad i'r Gronfa yn manylu ar yr amrywiol broblemau cyfreithiol a gafodd eu nodi a'u datrys gan y cwmni, gyda chymorth Gwasanaethau Cyfreithiol Llywodraeth Cymru ac LSH, ar ôl i'r asedau gael eu trosglwyddo i'r Gronfa a chyn iddynt gael eu gwerthu. Ymdriniwyd â'r problemau hyn drwy fesurau gan gynnwys cywiro gweithredoedd a negodi cytundebau cyn eu gwaredu drwy werthu. Trefnodd y prynwr yswiriant indemniad mewn perthynas â rhai risgiau cyfreithiol a oedd yn weddill ac ymgymerodd â'r cyfrifoldeb am brydlesau a oedd yn bodoli eisoes, ôl-ddyledion rhent a diffygion amodau adeiladu yn safle Tŷ Imperial hefyd.

69 Byddai'r rhandaliadau wedi cael eu haddasu pe na bai gwerthiant y safle ym Mracla wedi mynd rhagddo.

3.98 Ni wnaed unrhyw arfarniadau ariannol na dadansoddiadau o werth presennol net pellach ar ôl i gynnig cychwynnol GST Investments gael ei ddiwygio nac mewn perthynas â chytundeb terfynol y gwerthiant gan LSH i'w hystyried gan Fwrdd y Gronfa. Roedd hyn er gwaethaf nifer o ddiwygiadau sylweddol i'r cynnig cychwynnol rhwng mis Ebrill 2011 a mis Chwefror 2012. Roedd y diwygiadau hyn yn adlewyrchu'r canlynol:

a tynnu eiddo o'r rhestr o'r asedau a oedd wedi'u cynnwys yn y gwerthiant (ac felly leihau'r taliadau arian parod cysylltiedig gan GST Investments am yr eiddo hwn);

b talu'r pris gwerthu mewn tri rhandaliad dros 24 mis heb unrhyw ddarpariaeth ar gyfer taliadau llog;

c negodiadau ynghylch cynnwys y safleoedd a gwmpaswyd gan orswm, cyfraddau'r gorswm hwnnw, am faint o amser y byddai'r gorswm yn gymwys, dyddiadau talu'r gorswm a chynnwys llog ar daliadau gorswm; a

ch manylion eraill y darpariaethau gorswm gan gynnwys costau didynadwy.

3.99 Hysbyswyd Bwrdd y Gronfa am y diwygiadau i gynnig cychwynnol GST Investments yn yr Adroddiadau ar Drafodion y Portffolio ym mis Mehefin 2011, mis Rhagfyr 2011 a mis Ionawr 2012. Roedd yr adroddiadau hyn yn cynnwys crynodebau o'r diwygiadau i'r cynnig, ynghyd ag esboniadau o'r risgiau a wynebai'r Gronfa o ran gwaredu'r asedau ochr yn ochr â'r ansicrwydd ynglŷn â rhagfynegi gorsymiau ar gyfer refeniw yn y dyfodol. Fodd bynnag, nododd yr adroddiadau effeithiau'r amrywiol ddiwygiadau mewn termau arian parod yn unig, ac nid oeddent yn cynnwys unrhyw ddadansoddiadau pellach o werth presennol net. Ni chafodd newidiadau a wnaed i'r cymalau gorswm yn y telerau gwerthu terfynol yn dilyn penderfyniad Bwrdd y Gronfa ym mis Mai 2011 eu hadrodd yn ffurfiol i'r Bwrdd (gweler paragraff 3.94). Byddai wedi bod yn arfer da gwneud dadansoddiad terfynol o werth presennol net a chymharu'r telerau gwerthu arfaethedig terfynol â'r Cynllun Gwireddu Asedau o leiaf. Ar ôl i'r portffolio gael ei werthu, paratôdd LSH gynllun gwireddu asedau diwygiedig, dyddiedig Mawrth 2012, ar gyfer asedau nas cynhwyswyd yng ngwerthiant y portffolio ac a gadwyd gan y Gronfa. Roedd Cynllun Gwireddu Asedau, dyddiedig Mawrth 2012, yn nodi gwerth o rhwng £50,000 a £100,000 ar gyfer asedau eiddo'r Gronfa a oedd yn weddill.

3.100 Rydym wedi cynnal ein hasesiad ein hunain o effaith tynnu eiddo a thalu mewn rhandaliadau ar y dadansoddiad o werth presennol net ar gyfer pob fersiwn o'r cynnig a chytundeb terfynol y gwerthiant, sef £21.747 miliwn[70]. Fel y dangosir yn Arddangosyn 8, effaith gyffredinol y newidiadau hyn yw lleihau gwerth presennol net y derbynebau trafodyn gwerthu i £20.771 miliwn i'r Gronfa. Nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys unrhyw dderbyniadau posibl yn y dyfodol o ganlyniad i'r cymalau gorswm ar gyfer safle Trefynwy a safle Llys-faen. Cafodd newidiadau wedi'u negodi i gyfrannau unrhyw gynnydd y byddai'r prynwr a'r gwerthwr yn gymwys iddynt (y canrannau cyffredinol) mewn perthynas â safle Trefynwy eu cyfleu i'r Bwrdd er na chafodd eu heffaith ei dadansoddi. Fodd bynnag, ni chafodd newidiadau i gyfnodau gohirio rhwng sbarduno gorswm a thaliad a darparu ar gyfer llog, a ddigwyddodd

70 Rydym wedi cymhwyso cyfradd ddisgowntio o wyth y cant (fel y'i cymhwyswyd gan LSH yn ei ddadansoddiad o werth presennol net) ac nid ydym wedi cynnwys costau gwerthu nac ychwaith incwm a chostau yn deillio o'r asedau.

rhwng penderfyniad terfynol y Bwrdd a thelerau’r contract gwerthu ac a effeithiodd ar y ddau safle, eu dadansoddi na’u hadrodd i’r Bwrdd. Dylid bod wedi cynnal dadansoddiad o’r fath er mwyn galluogi’r Bwrdd i werthuso’n llawn rinweddau’r telerau gwerthu terfynol a gynigiwyd, cyn cytuno arnynt.

Arddangosyn 8 - Effaith newidiadau rhwng y cynnig cychwynnol a chytundeb terfynol y gwerthiant ar werth presennol net derbyniadau’r gwerthiant i’r Gronfa

Cynnig	Nifer yr Eiddo	Eiddo lle mae gorswm yn daladwy	Gwerth y Cynnig £ miliwn	Symudiad arian parod ers y cynnig gwreiddiol (heb gynnwys gorswm)	Gwerth Presennol Net Amcangyfrifedig (Gwerth Presennol Net)	Symudiad Amcangyfrifedig ers y cynnig gwreiddiol (heb gynnwys gorswm)
Ebrill 2011	18	0	£23 miliwn	Dd/G	£23 miliwn	Dd/G
Mehefin 2011	18	2	£22.5 miliwn Yn daladwy mewn tri rhandaliad dros 24 mis	-£0.500 miliwn	£21.416 miliwn	-£1.584 miliwn
Rhagfyr 2011	17	2	£22.19 miliwn Yn daladwy mewn tri rhandaliad dros 24 mis	-£0.810 miliwn	£21.151 miliwn	-£1.849 miliwn
Ionawr 2012	15	2	£21.7475 miliwn Yn daladwy mewn tri rhandaliad dros 24 mis	-£1.252 miliwn	£20.771 miliwn	-£2.229 miliwn
Cytundeb Terfynol y Gwerthiant - gan gynnwys Bracla	15	2	£21.7475 miliwn Yn daladwy mewn tri rhandaliad dros 24 mis	-£1.252 miliwn	£20.771 miliwn	-£2.229 miliwn

Roedd gan bartïon a oedd yn ymwneud â gweithredu trafodyn y gwerthiant gydberthnasau â'r prynwr a'r gwerthwr a arweiniodd at wrthdaro buddiannau posibl

3.101 Bu achosion posibl o wrthdaro buddiannau lle roedd gan ddau barti yn y gwerthiant gydberthnasau â'r gwerthwr a'r prynwr. Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth bod y cydberthnasau hyn wedi effeithio'n andwyol ar fuddiannau'r gwerthwr mewn ffordd berthnasol ond ni chafodd yr achosion posibl hyn o wrthdaro buddiannau eu rheoli yn unol ag egwyddorion arfer gorau o ran cynnal busnes cyhoeddus yn briodol. Yn arbennig, nid oedd proses LSH o reoli gwrthdaro buddiannau yn cydymffurfio â'i delerau penodi, safonau proffesiynol perthnasol na'i weithdrefnau mewnol ei hun.

(i) Lambert Smith Hampton (Rheolwr Buddsoddi'r Gronfa)

3.102 Rhan o rôl LSH fel Rheolwr Buddsoddi oedd rheoli'r asedau ar ran y Gronfa a hefyd geisio cynyddu gwerth yr asedau eiddo drwy hyrwyddo safleoedd drwy'r broses gynllunio. Yn union ar ôl i'r gwerthiant o 14 o asedau gael ei gwblhau ym mis Mawrth 2012, llofnododd LSH gytundeb i weithredu ar ran y prynwr fel asiant rheoli mewn perthynas â'r wyth ased eiddo yn ne Cymru, gan ymgymryd â marchnata a gwerthu gan gynnwys hyrwyddo'r asedau drwy'r broses gynllunio. Nid yw cytundeb ar ôl cwblhau gwerthiant yn anarferol yn y sector eiddo masnachol, gan ei fod yn helpu i sicrhau parhad gwybodaeth. Fodd bynnag, pan ymrwymodd LSH i'r cytundeb, nid oedd y broses o werthu safle Bracla wedi'i chwblhau.

3.103 Noda Cytundeb y Rheolwr Buddsoddi, y penodwyd LSH y unol ag ef, y dylid rhoi gwybod am bob achos o wrthdaro buddiannau ymlaen llaw. At hynny, mae gan LSH bolisïau ar waith i reoli achosion posibl o wrthdaro buddiannau mewn amgylchiadau lle mae rhannau gwahanol o'r cwmni yn gweithredu ar ran y ddwy ochr mewn trafodyn. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, gwnaeth yr un unigolyn o fewn LSH gynrychioli buddiannau'r Gronfa a hefyd rai'r prynwr ar yr un pryd. Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth o ymddygiad amhriodol nag achosion o fuddiannau'r Gronfa yn cael eu peryglu oherwydd yr achos hwn o wrthdaro buddiannau ar ran LSH. Fodd bynnag, roedd hyn yn achos clir ac uniongyrchol o wrthdaro buddiannau, ac yn torri Cytundeb y Rheolwr Buddsoddi ac yn groes i safonau proffesiynol Cymdeithas Frenhinol y Syrfewyr Siartredig a hefyd bolisïau cwmni LSH ei hun.

3.104 Yn ystod cyfarfod Bwrdd y Gronfa ar 24 Ebrill 2013, pan fu aelodau o dîm astudiaeth Swyddfa Archwilio Cymru yn bresennol fel 'sylwedyddion', rhoddodd LSH y diweddaraf ar hynt y 'llif' o brosiectau adfywio a oedd yn yr arfaeth. Roedd y wybodaeth hon yn cynnwys safle yn y Mwmblws. Nodwyd gennym na ddatganodd LSH unrhyw wrthdaro buddiannau i Fwrdd y Gronfa, naill ai yn ystod yr eitem benodol hon ar yr agenda neu yn ystod yr eitem sefydlog ar yr agenda ar ddatgan buddiannau. Fodd bynnag, ers hynny rydym wedi canfod bod LSH wedi gweithredu ar ran trydydd partïon mewn perthynas â datblygiadau a gynigiwyd ar y safle yn y Mwmblws.

(ii) Mr Jonathan Geen (Aelod o Fwrdd y Gronfa)

3.105 Cymeradwyodd Bwrdd y Gronfa y Cynllun Busnes Cyntaf, a oedd yn cynnwys y Cynllun Gwireddu Asedau ar 28 Mawrth 2011. Yn ystod yr un cyfarfod Bwrdd, cyflwynodd cynghorwyr y Gronfa lythyr cynnig GST Investments i brynu'r portffolio cyfan, dyddiedig 4 Mawrth 2011, i'r Bwrdd. Gwnaeth un o'r tri Aelod annibynnol o'r Bwrdd, Mr Jonathan Geen, ddatgelu ar unwaith i'r Bwrdd fod achos posibl o wrthdaro buddiannau, a hynny am ei fod wedi ymgymryd â gwaith ar ran y darpar brynwr yn rhinwedd ei swydd fel cyfreithiwr a nododd y gallai gael ei gyfarwyddo i weithredu ar ei ran wrth werthu o asedau'r Gronfa. Felly, gofynnodd Mr Geen am iddo beidio â chael ei gopïo i mewn i unrhyw ddogfennau neu ohebiaeth gan y Gronfa yn ymwneud â thrafodyn o'r fath a gadawodd y cyfarfod ar unwaith. Wedi hynny, ysgrifennodd Mr Geen at Gadeirydd y Bwrdd yn datgan gwrthdaro posibl a cheisiodd, a chafodd, ganiatâd y Bwrdd i weithredu ar ran y prynwr. Ar adeg ei ddatganiad, roedd Mr Geen wedi bod yn aelod o'r Bwrdd ers mis Rhagfyr 2010 ac wedi bod yn bresennol mewn un cyfarfod blaenorol o'r Bwrdd, ym mis Ionawr 2011.

3.106 Cynyddodd cyfansoddiad Bwrdd y Gronfa a'r gofyniad i'r Gronfa werthu eiddo er mwyn cynhyrchu arian parod ar gyfer y Gronfa y gwrthdaro buddiannau posibl a rhoddodd Mr Geen mewn sefyllfa anodd o gydbwyso'r cyfrifoldebau a'r dyletswyddau a oedd yn gysylltiedig â'i rôl heb dâl fel aelod o Fwrdd y Gronfa â'i fuddiannau masnachol ei hun fel cyfreithiwr sy'n arbenigo ym maes cyfraith eiddo. Fodd bynnag, ni ragwelwyd y gwrthdaro posibl o werthu asedau o'r Gronfa am na chafodd Mr Geen nac aelodau eraill y Bwrdd wybod, fel rhan o'u hymgysylltiad na chyfweliadau cychwynnol, y byddai gwerthu asedau yn rhan o weithgareddau cynnar y Gronfa. Wrth ddod yn aelod o'r Bwrdd roedd Mr Geen wedi disgwyl y byddai'r Gronfa yn canolbwyntio ar fuddsoddiadau adfywio mewn meysydd lle nad oedd ganddo fawr ddim cleientiaid, na fyddent, yn ei dyb ef, yn achosi unrhyw achosion posibl o wrthdaro buddiannau mewn perthynas â'i fusnes cyfreithiol.

3.107 Nodwn nad oedd rôl Mr Geen fel aelod o'r Bwrdd yn cynnwys rhoi cyngor cyfreithiol i'r Gronfa, a oedd â'i chynghorwyr cyfreithiol ei hun. Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth a fyddai'n awgrymu ymddygiad amhriodol gan Mr Geen. Nodwn hefyd fod y wybodaeth a oedd eisoes ar gael i Mr Geen yn rhinwedd ei swydd fel aelod o'r Bwrdd yn adlewyrchu cynnig cychwynnol y prynwr.

3.108 Ni chwaraeodd Mr Geen unrhyw ran ym mhenderfyniadau'r Gronfa ynghylch y gwerthiant, y negodiadau o ran y telerau gwerthu na'r broses o ddewis y prynwr. Rydym wedi cadarnhau na chafodd Mr Geen unrhyw wybodaeth bellach gan y Gronfa a oedd yn berthnasol i'r trafodyn a'i fod naill ai'n absennol o gyfarfodydd y Bwrdd yn gyfan gwbl, neu iddo dynnu'n ôl o drafodaethau'r Bwrdd pan oeddent yn ymwneud â'r gwerthiant. Mynegodd llythyr cynnig GST Investments ym mis Mawrth 2011 fwriad y cwmni i gwblhau gwerthiant yn gyflym. Bryd hynny, nid oedd y naill barti na'r llall yn y trafodyn yn ymwybodol o'r holl ddiffygion a oedd yn gysylltiedig â'r asedau a fyddai'n peri i'r broses werthu gymryd 12 mis ar gyfer 13 o asedau (a gwblhawyd ym mis Mawrth 2012) a dwy flynedd ar gyfer safle Bracla (a gwblhawyd ym mis Mawrth 2013), unwaith bod telerau'r gwerthiant wedi cael eu bodloni. Felly, roedd Mr Geen yn absennol o'r Bwrdd yn rhannol neu'n gyfan gwbl am gyfnod llawer hwy na'r hyn a ragwelwyd ym mis Mawrth 2011.

3.109 Mewn trafodyn ar wahân, a gwblhawyd ym mis Tachwedd 2011, gwerthodd y Gronfa ran o Neuadd Cogan, safle Penarth am £185,000. Ym mis Gorffennaf 2011, datgelodd Mr Geen drwy lythyr at y Gronfa y gallai weithredu ar ran y prynwr ac o’r adeg honno ymlaen ni chafodd unrhyw wybodaeth ynglŷn â’r gwerthiant gan y Gronfa.

3.110 Roedd maint bach y Bwrdd yn golygu y byddai absenoldeb unrhyw aelod yn cael effaith sylweddol ar allu’r Bwrdd i weithredu. Am y rheswm hwn, yn ein barn ni, byddai wedi bod yn well o edrych yn ôl petai’r Bwrdd wedi gofyn i Mr Geen weithredu ar ran prynwyr asedau’r Gronfa, er iddo geisio a sicrhau caniatâd y Bwrdd i weithredu ar eu rhan. Ar ôl dewis gweithredu ar ran y prynwyr, ystyriwn, o edrych yn ôl, y dylai ei gynnig i ymddiswyddo o Fwrdd y Gronfa fod wedi cael ei dderbyn ac y dylid bod wedi penodi rhywun yn ei le. Fel arall, gallai cyfreithiwr arall yn ffyrm Mr Geen fod wedi gweithredu ar ran y prynwyr, yn amodol ar fesurau diogelu mewnol priodol a fyddai wedi galluogi Mr Geen i barhau i eistedd ar Fwrdd y Gronfa.

3.111 O ystyried cyfansoddiad cyfyngedig y Bwrdd ar ôl i Mr Geen dynnu’n ôl, ystyriwn y byddai wedi bod o fantais petai’r Bwrdd a Mr Geen wedi cytuno iddo gamu i lawr yn barhaol er mwyn i aelod annibynnol arall allu cael ei benodi yn ei le, yn hytrach na chamu o’r neilltu am yr hyn a drodd yn absenoldeb o ddwy flynedd. Fodd bynnag, cydnabyddwn na allai unrhyw barti fod wedi rhagweld natur hirfaith y broses werthu yn ystod gwanwyn 2011.

Nid oedd cytundeb terfynol y gwerthiant yn ystyried potensial datblygu llawer o’r asedau yn y dyfodol yn ddigonol, ac mae’n ddigon posibl i’r portffolio tir gael ei werthu am swm is na’i werth ar y farchnad

Dynoda prisiad annibynnol a gomisiynwyd gan yr Archwilydd Cyffredinol y gallai portffolio eiddo’r Gronfa fod wedi cael ei werthu am swm is na’i werth ar y farchnad, ond mae hefyd yn cydnabod y gallai’r Gronfa fod wedi bod yn brin o amser, adnoddau a chyfle i gael y pris gorau posibl o werthu’r asedau

3.112 Mae’r penderfyniadau i beidio â marchnata eiddo’r Gronfa yn agored na chael prisiad cyfredol o’r portffolio ar adeg y gwerthiant yn golygu nad yw’n bosibl bod yn sicr a gafwyd y gydnabyddiaeth orau drwy’r gwerthiant preifat a negodwyd â SWLD. Fodd bynnag, mae canlyniadau cyngor prisio proffesiynol gan y Prisiwr Dosbarth a gomisiynwyd gan yr Archwilydd Cyffredinol am y portffolio cyfan (gan gynnwys asedau a gadwyd gan y Gronfa neu a werthwyd ar wahân) yn awgrymu i drafodyn y portffolio arwain at werthu am swm a oedd yn sylweddol is na phrisiad y Prisiwr Dosbarth o’i werth posibl ar y farchnad. Nid yw’n bosibl nodi’r union swm yn derfynol, am ei fod yn dibynnu ar nifer o ragdybiaethau datganedig. Fodd bynnag, awgryma adroddiad y Prisiwr Dosbarth y gall y gwahaniaeth fod dipyn yn fwy na’r hyn y gellid ei ddisgwyl o ganlyniad i ragdybiaethau prisio goddrychol. Dim ond os caiff yr asedau eu gwerthu eto ar y farchnad agored ac os caiff gorsymiau eu talu o bosibl i’r Gronfa y bydd modd cael sicrwydd.

3.113 Ym marn broffesiynol y Prisiwr Dosbarth, roedd gwerth y portffolio gwerthu ar y farchnad ychydig dros £9 miliwn yn fwy na'r pris gwerthu y cytunwyd arno, heb gynnwys unrhyw orswm.[71] Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi, am y rhesymau a roddwyd ym mharagraffau 3.14 a 3.55, fod y Prisiwr Dosbarth wedi cwestiynu i ba raddau yr oedd gan y Gronfa ei hun yr amser, yr adnoddau a'r cyfle i sicrhau'r gwerth posibl llawn ar y farchnad. Yn wir, cydnabyddwn nad oedd strwythur na chylch gwaith y Gronfa wedi'u cynllunio i hwyluso sicrhau'r elw mwyaf posibl o werthu ei phortffolio o asedau yn y byrdymor.

3.114 Lluniodd y Prisiwr Dosbarth brisiad o £30.09 miliwn mewn perthynas â'r portffolio a werthwyd i SWLD am £21.7 miliwn ym mis Mawrth 2012, gan gynnwys y safle ym Mracla a gwblhawyd ym mis Mawrth 2013[72]. Os ystyrir effaith talu enillion y gwerthiant mewn tri rhandaliad, mae gwerth y trafodyn i'r Gronfa yn disgyn i £20.771 miliwn. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys gwerth unrhyw dderbyniadau posibl yn y dyfodol i'r Gronfa o ganlyniad i ddau gymal gorswm (ar gyfer y safleoedd yn Llys-faen a Threfynwy) os caiff y cymalau hyn eu hysgogi yn ystod y cyfnod penodedig ar ôl i'r gwerthiant y maent ar waith.

Blwch 11 – Prisiadau portffolio'r Gronfa

Mae barn brisio'r Prisiwr Dosbarth am y portffolio adeg y gwerthiant yn gwrthgyferbynnu â'r prisiadau a roddwyd gan King Sturge cyn trosglwyddo o Lywodraeth Cymru ym mis Hydref 2009 a mis Mawrth 2010 a ddefnyddiwyd i nodi gwerth trosglwyddo o £20.6 miliwn ar gyfer y portffolio (sy'n cynnwys asedau nas trosglwyddwyd i'r Gronfa, a werthwyd ar wahân neu a gadwyd).[73] Drwy gysoni cyfansymiau'r portffolio i ystyried yr addasiadau hyn, mae'r portffolio a werthwyd i SWLD wedi'i brisio am £20,040,000[74] fel cyfanswm cronnol, yn seiliedig ar brisiadau defnydd presennol King Sturge. Nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys unrhyw addasiadau am leihad mewn gwerth a ddaeth i'r amlwg wedyn, am 'werth gobeithiol', am ddisgownt o ran y portffolio neu'n deillio o gynnwys cymalau gorswm. Os caiff ffigurau 'gwerth gobeithiol' King Sturge, sy'n adlewyrchu gwerth ar y farchnad, eu cynnwys, prisiad ar y farchnad cronnol King Sturge am asedau a werthwyd i SWLD yw £25,580,000, nad yw'n cynnwys disgownt o ran portffolio, unrhyw addasiadau yn deillio o gynnwys cymalau gorswm nac unrhyw dderbynebau gorswm posibl.

Ym mis Rhagfyr 2011, yn ystod negodiadau'r gwerthiant, gwnaeth y prynwr, SWLD, gyfarwyddo Savills i brisio'r portffolio. Wedyn, cynigiodd SWLD i roi'r prisiad hwn i ni er mwyn cynorthwyo ein gwaith archwilio. Ym mis Ionawr 2012, prisiodd Savils yr asedau am rhwng £22.3 miliwn a £25.6 miliwn, gan gynnwys safleoedd nas gwerthwyd i SWLD yn y pen draw. Os caiff y rhain eu tynnu, mae prisiad Savills rhwng £22.2 miliwn a £25.4 miliwn. Awgrymodd Savills y dylid cymhwyso disgownt o 20 y cant at gyfanswm gwerth yr asedau ar gyfer gwerthiant portffolio, gan brisio'r gwerthiant am rhwng £17.7 miliwn a £20.3 miliwn. Mae SWLD a LSH wedi dweud wrthym eu bod yn credu'n gryf bod prisiad Savills yn dangos bod y gwerthiant yn rhoi gwerth da i'r Gronfa.

71 Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth yn seiliedig ar werthu'r portffolio'n agored, mewn ffordd sydd wedi'i hategu gan farchnata priodol, rhwng gwerthwr bodlon a phrynwr bodlon, lle'r oedd y ddau barti'n gweithredu'n wybodus, yn ddoeth a heb orfodaeth.

72 Roedd y pris a gafwyd am safle Bracla wrth werthu'r portffolio, sef £6,018,029, yn unol â phrisiad y Prisiwr Dosbarth am y safle. Roedd hefyd yn uwch na phrisiad King Sturge ar y farchnad, sef £5,440,000, a oedd yn cynnwys rhan o'r safle a werthwyd ar wahân am £600,000.

73 Fe'i cwblhawyd ym mis Mawrth 2012 ac eithrio safle Bracla; a gwblhawyd ym mis Mawrth 2013.

74 Yn seiliedig ar brisiadau unigol cronnol King Sturge am asedau a werthwyd i SWLD. Cyfanswm a gyfrifwyd drwy ddidynnu prisiadau King Sturge o'r asedau nas cynhwyswyd yn y gwerthiant i SWLD ym mis Hydref 2009 a phris gwerthu rhan o'r safle ym Mracla a werthwyd ar wahân ym mis Tachwedd 2011, o'r gwerth trosglwyddo (heb gynnwys y tir wrth ymyl Cwrt Imperial nas trosglwyddwyd i'r Gronfa) a oedd yn adlewyrchu defnydd presennol, fel yr oedd ym mis Mawrth 2010, yw £19,830,000. Fodd bynnag, mae'r dull hwn yn llai cywir am nad oedd y 'gwerth trosglwyddo' yn cynrychioli gwerthoedd unigol cronnol yr asedau (yn seiliedig ar ddefnydd presennol) a hefyd roedd gwerthoedd asedau Parc y Garth, Tonysguboriau ac Anchor Way, Penarth, nas cynhwyswyd yn y gwerthiant, wedi lleihau ers prisiad King Sturge

Blwch 11 – Prisiadau portffolio'r Gronfa (parhad)

Ym mis Hydref 2013, gwnaeth Bwrdd y Gronfa gomisiynu adroddiad prisio gan Colliers International LLP (Colliers), a chyflwynwyd adroddiad ym mis Chwefror 2014. Yn ôl prisiad Colliers, roedd yr asedau a werthwyd i SWLD yn werth £19,400,000 ar adeg y gwerthiant, gan ystyried gwerthu'r asedau fel portffolio ynghyd â chymalau gorswm ar gyfer y safleoedd yn Llys-faen a Threfynwy.[75] Mae Bwrdd y Gronfa wedi dweud wrthym ei fod yn credu'n gryf bod prisiad Collier yn dangos bod y gwerthiant yn rhoi gwerth da i'r Gronfa.

Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi ystyried y gwahanol adroddiadau ar brisio'r portffolio a nodir uchod (gan King Sturge, Savills a Colliers) ac wedi adolygu ac wedi gwneud sylwadau ar y rhagdybiaethau a fu'n sail i bob un o'r prisiadau hyn yn ei Adroddiad i'r Archwilydd Cyffredinol. Nodir prisiadau'r asedau unigol a phrisiad o'r asedau a werthwyd i SWLD fel rhan o'r portffolio yn Atodiad 3. Mae'r tabl yn nodi lle gwneir prisiadau'n seiliedig ar wahanol sylfaen, fel defnydd presennol neu werth y farchnad, a hefyd lle gwneir tybiaethau gwahanol, fel cynnwys cymalau gorswm ai peidio (sydd fel arfer yn arwain at y prynwr yn negodi pris gwerthu is).

Mae gwahaniaethau yn y gwerthoedd a briodolwyd i safle Llys-faen yn cyfrif am gyfran sylweddol o'r amrywiad rhwng prisiadau'r portffolio cyfan a werthwyd i SWLD a gyflawnwyd gan y Prisiwr Dosbarth, Savills a Colliers. Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth o Lys-faen yn tybio, er mwyn sicrhau'r adenillion mwyaf posibl, fod y safle'n cael ei rannu'n lotiau'n ddarbodus yn hytrach na'i werthu fel rhan o bortffolio. Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi pennu bod safle cyfan Llys-faen gwerth £10.50 miliwn ar y farchnad, o gymharu â gwerth uchaf Savills sef £4.00 miliwn a phrisiad Colliers o £2.26 miliwn. I safle fel Llys-faen, a ddefnyddir at ddiben amaethyddol ar hyn o bryd, mae'r tebygolrwydd o ddatblygiad preswyl yn y dyfodol yn cael effaith sylweddol ar ei werth ar y farchnad. Ym marn Colliers, ar ei ddyddiad prisio (Chwefror 2012), '…an allocation for development was unlikely to be forthcoming within at least ten years.'[76] Fodd bynnag, mae asesiad y Prisiwr Dosbarth o debygolrwydd datblygiad preswyl (ym mis Mawrth 2012) yn fwy optimistaidd am fod Cabinet Cyngor Dinas Caerdydd wedi tynnu ei Gynllun Datblygu Lleol drafft yn ôl ym mis Hydref 2010 oherwydd diffyg datblygiad tir glas. Cynyddodd hyn y tebygolrwydd o ddatblygiad preswyl ar safle Llys-faen o fewn cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol presennol, hyd at hydref 2015.

Hefyd, mae Colliers yn seilio ei brisiadau ar dybiaethau a nodwyd yn ei adroddiad prisio sef:

- Roedd prisiadau defnydd presennol King Sturge, heb 'werth gobeithiol', a lywiodd y 'gwerth trosglwyddo' yn cynrychioli gwerthoedd yr asedau unigol ar y farchnad a hefyd rai'r portffolio.
- Cafwyd dau gynigydd a gwnaeth y broses werthu '…produced two willing and able purchasers in a competitive process', a thrwy hynny roi syniad clir o werth y portffolio ar y farchnad.
- Mae awydd y farchnad 'for the lower value properties such as many of those in North Wales' yn gyfyngedig ac ni allai SWLD werthu safleoedd Wrecsam, Llantrisant, Towyn a Llanelwy mewn arwerthiant wedyn.
- 'Whilst the Properties could have been more widely marketed, by say a campaign in the Estates Gazette, …it could serve to deter many bidders because they may decide not to allocate resources to engage in the assessment of the properties before bidding.'

75 Defnyddiodd Colliers ddyddiad cyfnewid contractau'r gwerthiant (mis Chwefror 2012) at ddibenion prisio.
76 Colliers International; **Regeneration Investment Fund for Wales LLP, Freehold Properties in South and North Wales:** Ionawr 2014.

Blwch 11 – Prisiadau portffolio'r Gronfa (parhad)

- Roedd y broses werthu, sef gwerthu'r portffolio yn breifat, yn briodol ac yn effeithiol ac er y gallai isrannu'r portffolio yn lotiau fod wedi lliniaru'r disgownt i'r portffolio (o gymharu â chyfanswm cronnol prisiadau unigol), nid oedd dadansoddiad amlwg a gwnaeth gwaredu '…as a single package forced bidders to take the rough with the smooth'.

Fodd bynnag, mae ein canfyddiadau o'r astudiaeth wedi pennu, o ran gwerthu'r portffolio:

- Nid oedd y 'gwerth trosglwyddo' yn seiliedig ar brisiadau King Sturge o ddefnydd presennol yr asedau yn adlewyrchu gwerth ar y farchnad. Prisiad ar y farchnad 'gwerth gobeithiol' cronnol King Sturge am asedau a werthwyd i SWLD yw £25,580,000 (nad yw'n cynnwys disgownt o ran portffolio nac unrhyw addasiadau yn deillio o gynnwys cymalau gorswm).
- Dim ond un cynnig a gafwyd am y portffolio.
- Nid yw'r datganiad na allai SWLD werthu safleoedd mewn arwerthiant yn gywir. Rydym wedi pennu na chafodd y safleoedd eu cynnig mewn arwerthiant a'u bod wedi'u tynnu'n ôl wedyn. At hynny, roedd diddordeb marchnad yn y safleoedd yn y gogledd, gan gynnwys dau ddatganiad o ddiddordeb mewn sawl safle fel un lot a hefyd ddau gynnig cychwynnol am safleoedd unigol.
- Mae gwerthu asedau cyhoeddus yn breifat, heb naill ai marchnata agored na phrisiad annibynnol, yn broblematig o ran dangos gwerth am arian a hefyd ddangos cydymffurfiaeth â gofynion y CE o ran cymorth gwladwriaethol.
- Roedd telerau terfynol y trafodyn ar gyfer y portffolio yn cynnwys yr asedau â'r potensial mwyaf i gael eu datblygu ond gadawodd y Gronfa ag asedau a oedd yn anodd eu gwerthu neu a oedd â gwerth isel.

Mae adroddiad prisio Savills, a luniwyd ar gyfer SWLD, dyddiedig mis Ionawr 2012, yn nodi y gallai tir y gellid ei ddatblygu yn Llys-faen, â chaniatâd cynllunio, fod yn werth £2 filiwn yr erw (heb gynnwys seilwaith ac effaith unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy). Fodd bynnag, nid oes modd datblygu'r safle i gyd. Mae priswyr yn cymhwyso tybiaethau i ardaloedd y gellid eu datblygu ac yna ddisgowntiau am bresenoldeb gorswm, risg gynllunio ac i adlewyrchu materion eraill, fel costau darparu mynediad, seilwaith ac amwynderau cyhoeddus. Fe'n cynghorir gan y Prisiwr Dosbarth fod gwahaniaethau rhwng dull prisio'r Prisiwr Dosbarth a Colliers yn ymwneud â'r fath ddisgowntiau a hefyd ffactorau datblygu eraill sy'n cyfrannu'n sylweddol at wahaniaethau rhwng prisiadau terfynol y Prisiwr Dosbarth a Colliers. Mae'r Prisiwr Dosbarth yn ein cynghori mai ei ddull mwy ceidwadol o ddisgowntio sydd fwyaf priodol.

Ar y cyfan, o ran prisiadau Savills a Colliers, ym marn broffesiynol y Prisiwr Dosbarth, mae ei ragdybiaethau'n rhesymol ac mae ei brisiadau uwch ei hun yn gadarn. Yn gywir, nododd LSH ei bod yn anodd darparu prisiadau ar y farchnad ar gyfer portffolio asedau'r Gronfa oherwydd, ar gyfer y safleoedd mwyaf deniadol, nid oedd unrhyw wybodaeth gymaradwy ar gael o werthiannau tebyg:

'…to the best of our knowledge a site of 121 acres (total 568 acres) has never before been sold for residential development in Wales nor has a site of 20+ acres in Monmouth, with the latter's new house provision being catered for by smaller development of windfall sites over the past plan period'[77].

77 Wedi'i gynnwys mewn e-bost gan Amber dyddiedig 9 Mehefin 2011.

3.115 Wedi ystyried y materion hyn yn ofalus, rydym wedi dod i'r casgliad, o ganlyniad i ddiffygion yn y ffordd y sefydlwyd y Gronfa, y broses o ddethol asedau a hefyd y broses werthu ei hun, ni all y Gronfa na Llywodraeth Cymru ddangos y cyflawnwyd gwerth am arian o drafodyn gwerthu'r portffolio. Atgyfnerthir ein casgliad gan y cyngor prisio a roddwyd gan y Prisiwr Dosbarth, ond nid yw'n gwbl ddibynnol arno. Hyd yn oed petai'r Prisiwr Dosbarth wedi cytuno â'r pris gwerthu gwirioneddol a gafwyd, byddai casgliadau cyffredinol yr Archwilydd Cyffredinol yn aros yr un peth.

Blwch 12 – Gwarediadau asedau eraill y Gronfa

Yn ogystal â gwerthu portffolio i SWLD, gwerthodd y Gronfa rannau o safleoedd unigol ar wahân, sef:

- Cafodd rhan o Fferm Neuadd Cogan, Penarth, a oedd yn werth £50,000 yn ôl prisiad LSH ei gwerthu am £185,000, gyda'r Gronfa yn cadw'r gweddill. Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi rhoi prisiad am y safle cyfan fel yr oedd ym mis Mawrth 2012, sef £200,000.
- Cafodd rhan o Ystad Ddiwydiannol Bracla a oedd yn werth £60,000 yn ôl prisiad LSH ei gwerthu am £60,000[78].

O gymharu'r prisiau gwerthu â phrisiadau'r Prisiwr Dosbarth nid oes awgrym felly i'r ddau ased hyn gael eu gwerthu'n is na'u gwerth, er y nodwn nad oedd contractau'r gwerthiant yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth i'r Gronfa gael budd o unrhyw gynnydd mewn gwerth yn y dyfodol drwy gymalau gorswm.

3.116 Yn ystod ein hastudiaeth, comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad annibynnol gan gymheiriaid o'r cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa mewn perthynas â gwaredu'r portffolio o asedau, a gynhaliwyd gan Deloitte, a gyflwynodd adroddiad ym mis Awst 2013. Nodwn i adroddiad Deloitte wneud sylwadau amrywiol o ran y cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa sy'n debyg i'r rhai a nodwyd gennym yn ein hastudiaeth. Gwnawn sylwadau pellach ar adolygiad Deloitte ym mharagraffau 2.36 i 2.38 a pharagraffau 4.13 a 4.20 o'r adroddiad hwn.

Nid oedd cytundeb y gwerthiant wedi rhoi digon o ddarpariaeth i'r gwerthwr, y Gronfa, i gael budd o gynnydd yng ngwerth yr asedau yr oedd ganddynt botensial datblygu

3.117 Roedd gan sawl un o'r asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa botensial i weld cynnydd sylweddol yn ei werth pe bai ei statws cynllunio yn newid (er enghraifft, o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd preswyl am fod safle wedi'i gynnwys i'w ddatblygu mewn Cynllun Datblygu Lleol gan Awdurdod Lleol, neu os rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl). Yn arbennig, nododd adroddiadau prisio King Sturge fod gan rai safleoedd 'werth gobeithiol' uwchlaw eu gwerth defnydd presennol a hefyd, pe'u gwerthwyd, y dylid ei ddiogelu drwy 'gymalau gorswm' pe baent yn cael eu gwerthu, a fyddai'n rhoi refeniw ychwanegol i'r gwerthwr pe bai newidiadau mewn statws yn ysgogi'r cymalau hynny.[79] Y saith

78 Gwerthwyd y gweddill i SWLD gyda'r portffolio am £6 miliwn. Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi rhoi prisiad o'r rhan a werthwyd i SWLD (fel yr oedd ym mis Mawrth 2013) sy'n cyfateb i'r pris gwerthu.

79 Yn cynnwys adroddiad prisio ar y safleoedd y nodwyd y byddent yn cael eu trosglwyddo i'r Gronfa ond nid Bracla ac adroddiad prisio ar wahân ar gyfer Bracla; gyda gwerthoedd fel yr oeddent ar 1 Hydref 2009. Ym mis Mawrth 2010, ailategodd King Sturge ei brisiadau unigol am yr asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa (ond yn cynnwys tir wrth ymyl Cwrt Imperial nas trosglwyddwyd).

safle y nododd King Sturge fod ganddynt botensial ar gyfer cynnydd yn eu gwerth yn y dyfodol oedd:

- Llys-faen
- Trefynwy
- Tywyn
- Y Pîl
- Llanelwy
- Abergele
- Bracla[80]

3.118 Nodwn, er i adroddiad prisio gwreiddiol King Sturge gael ei roi i Amber a LSH gan Lywodraeth Cymru, ni roddwyd copïau i aelodau Bwrdd y Gronfa eu hunain. Golygai hyn nad oedd aelodau'r Bwrdd, at ei gilydd, yn ymwybodol o'r ffordd y defnyddiwyd y wybodaeth brisio i bennu 'gwerth trosglwyddo' yr asedau.

3.119 Ym mis Mawrth 2010, adolygodd Is-adran Ystadau a Phrosiectau Llywodraeth Cymru brisiadau King Sturge ar ran WEFO. Nododd ei llythyr adrodd, o fewn y portffolio cymysg o safleoedd a ddewiswyd i'r Gronfa, fod gan rai safleoedd botensial am gynnydd yn eu gwerth ond roedd eraill yn addas i'w gwaredu'n gyflym er mwyn eu troi'n arian parod i'r Gronfa. Nododd y llythyr a oedd yn amlinellu casgliadau'r adolygiad na fyddai angen diogelwch cymalau gorswm i drosglwyddo asedau o Lywodraeth Cymru i'r Gronfa; ond, byddai gwerthu '…sites which have not been fully tested (in terms of maximising value) would necessitate such a claw back (overage) clause'. Nid ydym wedi gweld unrhyw dystiolaeth i Lywodraeth Cymru roi'r llythyr hwn i'r Gronfa na'i chynghorwyr.

3.120 Cwblhawyd y broses o werthu 14 o asedau ar 2 Mawrth 2012 am £15.7 miliwn ac ar gyfer y safle olaf, Bracla ar 1 Mawrth 2013 am £6 miliwn, ar ôl i'r amodau gwerthu, a oedd yn ymwneud â chynllunio, gael eu bodloni. Dim ond asedau Trefynwy a Llys-faen a oedd yn destun cymalau gorswm a oedd yn rhoi hawl i Lywodraeth Cymru gael cyfran ganrannol o elw yn y dyfodol, yn ddarostyngedig i amodau cytundebol penodol, pe bai gwerth yr asedau'n cynyddu o fewn cyfnod penodedig ar ôl y gwerthiant. Y ffigurau sylfaenol a nodwyd yn y contract gwerthu ar gyfer cyfrifo gorswm yw'r gwerthoedd a briodolwyd i'r ddau safle ym mhris gwerthu'r portffolio o £21.745 miliwn (gweler Atodiad 3). Mae'r ffigurau hyn yr un peth â phrisiadau King Sturge ar gyfer y safleoedd yn seiliedig ar ddefnydd presennol ym mis Hydref 2009 a mis Mawrth 2010. Os sbardunir y cymalau o ran y ddau safle hyn, yna bydd unrhyw dderbynebau sy'n deillio o gynnydd mewn gwerth yn esgor ar adenillion pellach o ran arian cyhoeddus. Mae'r symiau tebygol dan sylw yn anodd eu hamcangyfrif ymlaen llaw, er i LSH gynghori'r Gronfa y gallai cyfanswm y taliadau ychwanegol i'r Gronfa yn deillio o'r cymalau gorswm mewn perthynas â'r ddau safle fod yn £10.9 miliwn. Mae'r Prisiwr Dosbarth hefyd wedi rhoi amcangyfrifon dangosol o daliadau gorswm adfachu posibl o £11.3 miliwn ar gyfer Llys-faen a £9.4 miliwn ar gyfer Trefynwy, yn seiliedig ar werthoedd tir yn 2013.

80 Nododd King Sturge fod gan yr asedau yn Nhrefynwy a Bracla botensial am gynnydd yn eu gwerth yn y dyfodol, a ddylai gael ei ddiogelu drwy orswm pe baent yn cael eu gwerthu, ond ni roddwyd 'gwerth gobeithiol' arnynt.

3.121 Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi dweud wrthym y gellid bod wedi ystyried cymalau gorswm adfachu ar gyfer bron pob un o'r safleoedd hefyd, nid dim ond ar gyfer Llys-faen a Threfynwy, ac yn enwedig ar gyfer y safleoedd yn Aberdâr, Bangor, y Rhws, y Pîl a Bracla, lle y cafodd caniatâd cynllunio ar gyfer rhai datblygiadau preswyl ei sicrhau ar ôl iddynt gael eu gwerthu gan y Gronfa, neu lle mae gwerthiant ymlaen wedi rhoi elw i SWLD. Mae'n bwysig nodi, er y gall gwerthu ased y gallai ei werth gynyddu yn amodol ar gymal gorswm adfachu roi ychydig o ddiogelwch i'r gwerthwr a rhoi enillion ychwanegol o gyfran o'r cynnydd, fel arfer, ond nid bob tro, nid yw cynnwys cymal o'r fath yn golygu bod y prynwr yn negodi pris gwerthu is.

3.122 Awgrymodd Cynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa ddarpariaethau ynglŷn â gorswm mewn perthynas â'r eiddo yn Llys-faen, Trefynwy a Thywyn yn ogystal â'r gyfran o Neuadd Cogan, Penarth a gadwyd ond nid awgrymodd gymal gorswm ar gyfer pob eiddo yr oedd caniatâd cynllunio eisoes wedi'i wella ers y trosglwyddiad; ac felly wedi cynyddu'r potensial am enillion yn y dyfodol. Nid awgrymodd y Cynllun Gwireddu Asedau gymal gorswm ar gyfer y safleoedd yn y Pîl, Llanelwy nac Abergele er i King Sturge nodi bod gan y safleoedd hyn 'werth gobeithiol'. At hynny, nid awgrymodd y Cynllun Gwireddu Asedau gymal gorswm ar gyfer y safle ym Mracla, er i King Sturge nodi y dylid cynnwys cymal gorswm yng nghontract y gwerthiant pe câi ei werthu. Nododd y Cynlluniau Busnes ar gyfer Asedau Penodol fod cyfleoedd i hyrwyddo safleoedd drwy'r broses gynllunio. Fodd bynnag, ar wahân i'r achosion lle y cynigiwyd cymal gorswm, nid yw'n glir a oedd gwerthoedd gwireddadwy LSH yn rhagdybio y byddai caniatâd cynllunio ar waith cyn gwaredu. Nid oedd Cynllun Busnes y Gronfa yn cynnwys ystyriaeth o'r ffordd y gall darpariaethau ynglŷn â gorsymiau fod o fudd i'r Gronfa y tu hwnt i'r cyfnod a bennwyd gan y gofyniad ynglŷn ag arian cyfatebol, hyd at fis Rhagfyr 2015.

3.123 Nododd yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio ym mis Ebrill 2011 a baratowyd gan LSH ac Amber, a oedd yn cynnwys dadansoddiad o gynnig GST a chynnig Rightacres, nifer o ystyriaethau mewn perthynas â'r farchnad eiddo a'r economi ehangach a oedd yn berthnasol i benderfyniad i waredu'r asedau naill ai'n un trafodyn neu drwy werthiannau unigol, fel y'i cynigiwyd yn y Cynllun Gwireddu Asedau. Nododd yr Adroddiad ar Drafodion y Portffolio mai'r safle yn Nhrefynwy a oedd â'r potensial realistig mwyaf o ran gorswm o fewn gwerthiant portffolio, ond bod y safleoedd yn Llys-faen, y Rhws, y Pîl, Bracla a Bangor hefyd yn cynnig potensial o ran gorswm pe baent yn cael eu gwerthu'n unigol. Nododd yr Adroddiad y byddai cymhwyso cymalau gorswm at safleoedd yn fwy cyffredinol o fewn gwerthiant portffolio yn peri i brynwr negodi pris arian parod is; gan leihau'r arian a oedd ar gael ar gyfer buddsoddiadau'r Gronfa. Er i LSH nodi y gallai cynnwys cymalau gorswm beri i brynwr negodi pris gwerthu is, ni thrafodwyd hyn gyda'r prynwr gwirioneddol yn ystod y negodiadau.[81] Yn yr un modd, ni chafodd effeithiau ffyrdd gwahanol posibl o ymdrin â chymalau gorswm (gan gynnwys goblygiadau cyfnodau gorswm gwahanol) ar dderbyniadau'r gwerthiant ar y pryd ac yn y dyfodol gan LSH na'u cyflwyno i Fwrdd y Gronfa. Roedd cynnig Rightacres, a oedd yn cynnwys cymal gorswm mewn perthynas â'r safleoedd yn Llys-faen, Trefynwy, y Rhws, y Pîl a Bracla yn cynnig swm arian parod cychwynnol is na chynnig cychwynnol GST Investments, nad oedd yn cynnwys cymal gorswm ar unrhyw un o'r safleoedd.

81 Yn ystod negodiadau'r gwerthiant, comisiynodd y prynwr adroddiad prisio gan Savills a nododd botensial penodol am gynnydd mewn gwerth ar gyfer y safleoedd yn Llys-faen, Trefynwy, y Rhws a Bracla, ynghyd â risgiau anffafriol i safle Parc Imperial.

3.124 Wrth negodi'r safle, gofynnodd Amber am orswm. Dim ond mewn perthynas â'r safle yn Nhrefynwy y cafwyd trafodaethau cychwynnol am orswm, am y teimlid mai'r safle hwn oedd yn cynnig y potensial mwyaf am newid yn ei statws cynllunio yn y byrdymor. Yna, gofynnodd Amber am gymal gorswm hefyd mewn perthynas â Llys-faen. Nid yw'n amlwg pam na ofynnwyd am gymalau gorswm mewn perthynas â safleoedd eraill yr oedd ganddynt botensial datblygu, megis y Rhws, y Pîl a Bracla (roedd gwerthiant safle Bracla ei hun yn dibynnu ar yr amod y câi problemau cynllunio eu datrys cyn cwblhau a fyddai, yn anochel, yn cynyddu gwerth y safle i'r prynwr). Er i Gynllun Busnes y Gronfa ganolbwyntio ar gyfnod o dair blynedd, yn unol â gofynion cytundebau rheolwr y gronfa a'r rheolwr buddsoddi, dylid bod wedi ystyried incwm y Gronfa yn y tymor hwy a chyfleoedd i sicrhau'r enillion mwyaf o asedau pe bai'r rhain yn ymestyn y tu hwnt i fis Rhagfyr 2015. Fodd bynnag, roedd y wybodaeth a roddwyd i Fwrdd y Gronfa gan ei gynghorwyr a'r Cynllun Busnes y cytunwyd arno gan y Bwrdd, yn amlwg yn blaenoriaethu arian parod i'r Gronfa yn y byrdymor, hyd at fis Rhagfyr 2015, yn hytrach na sicrhau'r enillion mwyaf posibl yn y tymor hwy.

3.125 Roedd gwaredu'r tir yn digwydd ar yr un pryd â newidiadau i Gynlluniau Datblygu Lleol newydd a oedd yn cael eu paratoi gan awdurdodau lleol. Roedd hyn yn arbennig o arwyddocaol i'r eiddo yn Llys-faen sy'n rhan o safle Consortiwm mwy yng Ngogledd-ddwyrain Caerdydd. Ers nifer o flynyddoedd cyn prisiad King Sturge yn 2009, roedd safle'r Consortiwm hwn wedi cael ei hyrwyddo fel safle datblygu yn ystod y broses ymgynghori ar gyfer datblygu cynigion y Cynllun Datblygu Lleol. Ym mis Mawrth 2010, tynnodd Cyngor Dinas Caerdydd ei Gynllun Datblygu Lleol drafft yn ôl ar ôl adroddiad beirniadol gan yr Arolygydd Cynllunio. Nododd yr Arolygydd fod y Cyngor yn dibynnu gormod ar safleoedd tir llwyd ar gyfer datblygu. Gwnaeth y penderfyniad hwn ei gwneud yn fwy tebygol y byddai datblygiadau ar dir glas yng ngogledd Caerdydd ac yn enwedig yn Llys-faen. Fodd bynnag, yn bwysig ddigon, ni chafodd y tebygolrwydd cynyddol y câi'r safle ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ac y câi ganiatâd cynllunio wedyn ar gyfer datblygiad preswyl, gan arwain at gynnydd sylweddol yn ei werth, ei adlewyrchu yn y Cynllun Gwireddu Asedau a gymeradwywyd gan Fwrdd y Gronfa ym mis Mawrth 2011.

3.126 Ym mis Hydref 2012, cyhoeddodd Cyngor Dinas Caerdydd ei ddewis Strategaeth Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer 2006-2026. Mae'r dewis strategaeth yn cynnwys datblygiad tai sylweddol yn ardal Llys-faen yng Nghaerdydd. Cytunwyd ar y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i adneuo i Gaerdydd gan y Cabinet ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Medi 2013 ynghyd ag amserlen i'w fabwysiadu'n derfynol yn ystod hydref 2015. Cymeradwywyd y Cynllun Datblygu Lleol mewn cyfarfod llawn o Gyngor Dinas Caerdydd ar 26 Mehefin 2014 i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru at ddiben archwiliad annibynnol. Mae'r eiddo yn Llys-faen a werthwyd gan y Gronfa wedi'i gynnwys yn y Cynllun ymhlith tir i'r gorllewin i Bontprennau, a glustnodwyd ar gyfer rhwng 4,500 a 6,000 o gartrefi newydd. Roedd cais hapfasnachol am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle yn Llys-faen eisoes wedi'i gyflwyno i'r Cyngor (datblygiad 'Churchlands') gan SWLD cyn i'r Cyngor lunio ei Gynllun Datblygu Lleol terfynol. Ym mis Ionawr 2015, gwrthododd Cyngor Dinas Caerdydd ganiatâd cynllunio. Apeliodd SWLD yn erbyn y penderfyniad hwn ond nid yw'r apêl yn debygol o gael ei phenderfynu cyn i Gynllun Datblygu Lleol Caerdydd gael ei fabwysiadu, a ddisgwylir ym mis Medi 2015.

3.127 Mae tir a brynwyd gan SWLD yn Nhrefynwy a Phen-y-bont ar Ogwr hefyd wedi'i gynnwys mewn Cynlluniau Datblygu Lleol wedi'u hadneuo gan yr awdurdod lleol ers y gwerthiant. Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn nodi gwerth datblygiad cyfredol pob un o'r asedau. Fe'n hysbyswyd gan y Prisiwr Dosbarth fod gwerth tir yn debygol o gynyddu'n sylweddol lle y caiff y tir hwnnw ei ddyrannu ar gyfer datblygiad. Prisiodd King Sturge 120 erw o dir y Gronfa yn Llys-faen, Caerdydd am werth defnydd amaethyddol o ychydig dros £15,000 yr erw. Hefyd, nododd King Sturge y gallai'r tir hwn, pe bai'n cael ei ddyrannu ar gyfer datblygu ac yn cael caniatâd cynllunio ac ar ôl cwblhau gwaith gwasanaethu a seilwaith, fod yn werth tua £1,000,000 yr erw. Mae'r ffigur wedi cael ei adrodd gryn dipyn yn y cyfryngau, ond ni all y safle cyfan gael ei ddatblygu. Mae'r amcangyfrifon amrywiol o ardal y safle y gellid ei datblygu a wnaed gan Colliers, Savills, SWLD (yn ei gais cynllunio am 1,200 o anheddau) a'r Prisiwr Dosbarth i gyd yn amrywio rhwng 58 y cant a 63 y cant.

3.128 Nodwn, mewn ymateb e-bost i ymholiad gan aelod o'r Bwrdd dyddiedig 9 Mehefin 2011, a gopïwyd i Gadeirydd Bwrdd y Gronfa, i Amber ddarparu amcangyfrifon LSH o werth gyda'r Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys £18.0 miliwn ar gyfer ased Llys-faen a £13.8 miliwn ar gyfer ased Trefynwy[82]. Pwysleisiodd LSH pa mor anodd oedd hi i asesu gwerthoedd posibl yn y dyfodol at ddibenion gorswm, gan nodi: 'As previously stated without detailed site infrastructure, environmental, ground and other related costs, detailed planning information, social housing and s106 provision requirements and assurances of developer demand, it is virtually impossible to place an accurate site value on the land. The best we can do is make broad brush assumptions based upon smaller sites which have been sold historically using our knowledge of the market to provide a best estimate of where values may lie.'

3.129 Ers iddo gael ei werthu, mae SWLD wedi gwerthu pedwar o'r safleoedd ymlaen; hen safle Mayhew Foods yn Aberdâr a'r safle ym Mangor, y ddau ym mis Gorffennaf 2012; rhan o safle'r Pîl ym mis Ionawr 2014 a Threfynwy ym mis Ebrill 2015. Roedd gan y Gronfa arwystl cyfreithiol dros yr asedau sy'n cwmpasu'r cytundeb yng nghontract y gwerthiant â SWLD ar gyfer taliadau fesul cam. Felly, tan fis Mawrth 2014, pan gafodd y taliad terfynol ei wneud, roedd yn ofynnol i SWLD hysbysu'r Gronfa am unrhyw werthiannau er mwyn i'r arwystl cyfreithiol gael ei godi mewn perthynas â'r safleoedd perthnasol. Gwerthodd SWLD y safle yn Aberdâr am £430,000, y safle ym Mangor am £2.5 miliwn a saith erw o'r safle 13 erw yn y Pîl am £2 filiwn (llai costau canlyniadol i SWLD rhwng £350,000 a £500,000). Mae'r pris gwerthu a gafodd SWLD am y safle yn Aberdâr yn unol â phrisiad y Prisiwr Dosbarth, mae'r pris a gafwyd am werthu'r safle yn y Pîl yn rhannol dipyn yn uwch na phrisiad y Prisiwr Dosbarth o £450,000[83] ar gyfer safle'r Pîl i gyd ond mae'r pris gwerthu ar gyfer Bangor a gytunwyd rhwng SWLD a'r prynwr £900,000 yn llai na phrisiad y Prisiwr Dosbarth o £3.4 miliwn.[84] Gwerthwyd safle Trefynwy gyda chaniatâd cynllunio ac felly cafodd ei werthu am swm a oedd yn sylweddol uwch na phrisiad y Prisiwr Dosbarth, a oedd heb ganiatâd cynllunio.

82 Cafodd yr amcangyfrifon hyn o werth posibl ac enillion gorswm ar gyfer asedau Trefynwy a Llys-faen eu cynnwys hefyd yn **RIFW Portfolio Transaction Report – Supplement**; dyddiedig 2 Mehefin 2011.

83 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl yn y Pîl wedi cael ei roi ers prisiad y Prisiwr Dosbarth, fel yr oedd ym mis Mawrth 2012, gan gynyddu gwerth y safle. Roedd prisiad a gomisiynwyd yn ystod negodiadau'r gwerthiant gan y prynwr oddi wrth Savills, yn prisio'r safle yn y Pîl, gyda chaniatâd cynllunio ar waith, am £2 filiwn. Prisiad Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth fel yr oedd ym mis Mai 2013 yw £2.1 miliwn.

84 Ni wyddom a yw gwerthiannau ymlaen gan SWLD yn cynnwys unrhyw gytundebau a fyddai'n rhoi enillion i'r gwerthwr yn y dyfodol yn ychwanegol at y pris gwerthu, ac a all ddylanwadu ar y pris gwerthu.

Mae'r gwerthiant yn codi ystyriaethau posibl ynglŷn â chymorth gwladwriaethol

3.130 Cafodd risgiau mewn perthynas â 'chymorth gwladwriaethol' eu cydnabod gan Lywodraeth Cymru a'r Gronfa, gan gynnwys ei hymgynghorwyr, o ran gweithgarwch buddsoddi'r Gronfa ond nis nodwyd mewn perthynas â gwaredu asedau. Gall gwerthu asedau cyhoeddus am werth sy'n llai na'u gwerth ar y farchnad fod yn gyfystyr â math o 'gymorth gwladwriaethol' nad yw'n gystadleuol sydd, os bodlonir amodau penodol, yn cael ei wahardd o dan y Cytundeb ar Weithredu'r Undeb Ewropeaidd ac sydd felly'n anghyfreithlon. Yr elfen o gymorth posibl yw'r cymhorthdal a roddir i bob diben gan y corff a oedd yn gwerthu i'r prynwr ac felly caiff ei brisio yn ôl y gwahaniaeth rhwng y pris gwerthu gwirioneddol a'r gwerth ar y farchnad.

Blwch 13 – Ystyriaethau ynglŷn â chymorth gwladwriaethol

Mae Dogfen Gyfathrebu'r Comisiwn Ewropeaidd am elfennau o gymorth gwladwriaethol mewn gwerthiannau o dir ac adeiladau gan awdurdodau cyhoeddus (97/C 209/03) yn nodi dau ddull o bennu 'gwerth ar y farchnad' yn briodol:

- y dull cyntaf yw gweithdrefn ymgynnig ddiamod ac agored sy'n cael cyhoeddusrwydd digonol; ac
- yr ail ddull yw comisiynu prisiad proffesiynol gan brisiwr cymwysedig.

Os na chaiff y naill ddull na'r llall ei ddilyn, mae'r Ddogfen Gyfathrebu yn ei gwneud yn ofynnol i Aelod-wladwriaethau ymchwilio er mwyn cadarnhau a roddwyd cymorth gwladwriaethol anghyfreithlon ai peidio ac, os felly, hysbysu'r Comisiwn Ewropeaidd am y trafodyn.

Mae Dogfen Gyfathrebu'r Comisiwn Ewropeaidd ond yn gymwys i werthu tir ac adeiladau cyhoeddus. Felly, mae'r Ddogfen Gyfathrebu yn gymwys i werthu asedau gan y Gronfa ond nid i drosglwyddo asedau i'r Gronfa gan Lywodraeth Cymru. Dywed:

'A sale of land and buildings following a sufficiently well-publicized, open and unconditional bidding procedure, comparable to an auction, accepting the best or only bid is by definition at market value and consequently does not contain state aid. The fact that a different valuation of the land and buildings existed prior to the bidding procedure, e.g. for accounting purposes or to provide a proposed initial minimum bid, is irrelevant.

'An offer is 'sufficiently well-publicized' when it is repeatedly advertised over a reasonably long period (two months or more) in the national press, estates gazette or other appropriate publication and through real-estate agents addressing a broad range of potential buyers, so that it can come to the notice of all potential buyers.

'The intended sale of land and buildings, which in view of their high value or other features may attract investors operating on a Europe-wide or international scale, should be announced in publications which have a regular international circulation.

'If public authorities intend not to use the procedure described…[above] an independent evaluation should be carried out by one or more independent asset valuers prior to the sale negotiations in order to establish the market value on the basis of generally accepted market indicators and valuation standards.'

3.131 Ym mis Chwefror 2013, gwnaeth Amber, ar ran y Gronfa, geisio barn gyfreithiol am gymorth gwladwriaethol gan gynghorwyr cyfreithiol y Gronfa ei hun. Yn eu barn hwy, cydymffurfiwyd â Ddogfen Gyfathrebu'r CE oherwydd:

a ‘…the portfolio sale was carried out in a transparent way with full market awareness involving major market players.';

b gwnaeth Rightacres gynnig i brynu'r portffolio a hwylusodd cymhariaeth deg o'r opsiynau a oedd ar gael;

c roedd barn LSH am werth yn y Cynllun Gwireddu Asedau' ‘…followed initial market exposure, allowing LSH to assess commercial interest in the portfolio.'; a

ch ‘An independent and reputable asset valuer was procured and a proper evaluation of market value was conducted, allowing a fair assessment of the options available to RIFW.'

3.132 Ym mis Chwefror 2014, ceisiodd Amber hefyd (ar ei draul ei hun) farn Cwnsler y Frenhines (CF) ar amrywiaeth o faterion yn ymwneud â chymorth gwladwriaethol mewn perthynas â gwaredu asedau'r Gronfa. Rhoddodd Amber gopi o farn y CF i staff Swyddfa Archwilio Cymru ym mis Ionawr 2015. Gofynnodd Amber i'r CF roi barn ar y canlynol:

a a allai'r trafodyn dorri rheolau cymorth gwladwriaethol gan y Gronfa;

b pa mor gymwys oedd cylchlythyr 97/C 209/03 y Comisiwn Ewropeaidd i'r trafodyn ac, os felly, p'un a oedd y broses o waredu tir a fabwysiadwyd gan y Gronfa yn cydymffurfio â ‘sale without unconditional bidding prodecure' a nodwyd yn y cylchlythyr;

c pa mor berthnasol oedd y pris gwirioneddol a gafwyd yn y trafodyn gwerthu hwn i unrhyw faterion o ran cymorth gwladwriaethol anghyfreithlon os oedd y Gronfa yn credu bod y pris yn uwch na gwerth y farchnad, ei fod wedi dilyn cyngor proffesiynol a bod ganddi atebolrwydd cyfreithiol yn erbyn prisiwr allanol pe dangosid bod gwerthiant yn is na'i werth wedi digwydd wedyn;

ch gallai cyflwr meddwl y Gronfa ar adeg gwaredu fod yn berthnasol wrth ystyried y posibilrwydd o roi cymorth gwladwriaethol anghyfreithlon yn anfwriadol; ac

d mae dibyniaeth y Gronfa ar gyngor proffesiynol allanol yn berthnasol wrth ystyried materion posibl o ran cymorth gwladwriaethol.

3.133 Daeth y CF i'r casgliad nad oedd y broses werthu a ddilynwyd gan y Gronfa yn cynnwys gweithdrefn gwneud cynnig diamod ac felly yr unig ystyriaeth berthnasol o ran cydymffurfio â Dogfen Gyfathrebu'r CE ar gymorth gwladwriaethol oedd p'un a gafwyd prisiad annibynnol i'r safonau a dderbyniwyd. Barn y CF oedd: ‘I can find no indication that a State aid was granted. The suggestion that the Communication was not complied with is dubious.' Yn bwysig, fodd bynnag, roedd y farn hon yn seiliedig ar dybiaethau:

a y bu marchnata gweithredol cyn ac ar ôl i'r Gronfa benderfynu bwrw ymlaen i werthu;

b roedd y pris gwerthu yn uwch na'r 'existing book value' ac roedd hyn yn 'reflected the then perceived market value of the assets in question';

c ni fyddai gweithredwr a arferai fod yn ddarbodus ac yn gydwybodol yn y sector preifat wedi gallu cytuno ar werthiant ar delerau gwell na'r hyn a gyflawnwyd;

ch roedd barn LSH am werth yn y Cynllun Gwireddu Asedau yn ddigon annibynnol i fodloni gofynion Dogfen Gyfathrebu'r CE ac ni pheryglwyd yr annibyniaeth hon gan y trefniadau ffi llwyddiant a nodir yn y Cytundeb Rheoli Buddsoddi neu drwy fod LSH yn cytuno i weithredu ar ran y prynwr; ac

d ni fyddai cydymffurfiaeth ffurfiol â Dogfen Gyfathrebu'r CE y dylid cynnal prisiad ar sail safonau prisio a dderbynnir yn gyffredinol yn 'relevant to a normally prudent and diligent private sector landowner'.

3.134 Rhoddodd y CF y farn ganlynol hefyd:

a nid yw credoau'r prynwr o ran y pris gwerthu a gafwyd yn berthnasol i bennu p'un a gafwyd cymorth gwladwriaethol; ac

b nid yw p'un a wnaeth y prynwr ddilyn cyngor proffesiynol na ph'un a oes ganddo unrhyw atebolrwydd cyfreithiol os bydd gwerthiant islaw gwerth yn bethau i'w hystyried sy'n berthnasol i bennu p'un a gafwyd cymorth gwladwriaethol.

3.135 Yn sgil canfyddiadau ein hastudiaeth, ni allwn ddibynnu ar y farn gyfreithiol a gafwyd gan y Gronfa na barn y CF a gafwyd gan Amber o ran darpariaeth bosibl cymorth gwladwriaethol. Y rhesymau dros hyn yw i'n hastudiaeth bennu, o ran gwerthu'r portffolio:

a ni chafwyd gweithdrefn gwneud cynnig agored na diamod a dim ond un cynnig a gafwyd am y portffolio;

b ni hysbysebwyd yr asedau'n genedlaethol nac yn rhyngwladol, naill ai'n unigol neu fel portffolio;

c ni chafodd yr asedau eu marchnata'n agored naill ai'n unigol neu fel portffolio ac roedd gweithgareddau 'canfasio anffurfiol' a 'phrofion meddal ar y farchnad' LSH yn adweithiol a dim ond yn canolbwyntio ar farchnad eiddo Cymru;

ch nid oedd barn LSH ei hun am werth yn y Cynllun Gwireddu Asedau yn seiliedig ar brisiad a gynhaliwyd i safonau RICS;

d roedd LSH yn gyfrifol am farchnata'r asedau, gan roi cyngor i Fwrdd y Gronfa ar y broses werthu, gan argymell y dylid derbyn y cynnig a hefyd cafodd fudd o ffi llwyddiant; ac felly nid oedd yn bodloni gofyniad RICS ei hun o ran annibyniaeth wrth roi ei farn ei hun am werth i'r Gronfa;

dd gwnaeth cytundeb LSH i weithredu ar ran y prynwr cyn i'r holl asedau gael eu gwerthu a'i fethiant i reoli'r gwrthdaro buddiannau a gafwyd wedyn yn briodol beryglu ei annibyniaeth ymhellach yn unol â gofynion RICS; ac

e er na wnaeth LSH ei hun gael dyfynbris am brisiad annibynnol i safonau RICS, ni chafwyd prisiad o'r fath cyn y gwerthiant.

3.136 Er bod gwahaniaeth rhwng methu â sicrhau'r enillion mwyaf posibl i bwrs y wlad a rhoi cymorth gwladwriaethol anghyfreithlon, gallai diffyg gweithdrefn ymgynnig agored (gweler paragraffau 3.73 i 3.85) a phrisiad proffesiynol (gweler paragraffau 3.67 i 3.72) olygu bod y trafodyn yn cynnwys elfen o gymorth gwladwriaethol anghyfreithlon; yn enwedig os oes tystiolaeth bod yr asedau wedi cael eu gwerthu islaw eu gwerth ar y farchnad. Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth (yn ogystal â phrisiadau 'gwerth gobeithiol' cynharach King Sturge) yn awgrymu'n gryf y gallai'r asedau fod wedi cael eu gwerthu am swm is na'u gwerth ar y farchnad[85]. Hefyd, gall talu enillion y gwerthiant mewn rhandaliadau di-log beryglu cymhorthdal masnachol i'r prynwr.

3.137 Gan ystyried yr holl faterion hyn gyda'i gilydd, rydym o'r farn y gallai'r gwerthiant beri ystyriaethau posibl o ran cymorth gwladwriaethol, ac y dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio er mwyn cadarnhau a roddwyd cymorth gwladwriaethol anghyfreithiol ai peidio â thrafod â Llywodraeth y DU p'un a ddylai Llywodraeth y DU hysbysu'r Comisiwn Ewropeaidd am y trafodyn.

85 Gweler Atodiad 4.

Rhan 4

Ar y cyfan, mae’r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru a WEFO mewn ymateb i’r pryderon cynyddol ynglŷn â’r Gronfa wedi bod yn briodol

Rhan 4 - Ar y cyfan, mae’r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru a WEFO mewn ymateb i’r pryderon cynyddol ynglŷn â’r Gronfa wedi bod yn briodol

Ni wnaeth ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn y Cynulliad ynglŷn â’r Gronfa herio’r cyfrif gan y Bwrdd a Rheolwr y Gronfa o’r hyn a oedd wedi digwydd

4.1 Ar 21 Mawrth 2012, cyflwynodd Mr Byron Davies AC Gwestiwn Ysgrifenedig y Cynulliad ar y Gronfa i Mr Huw Lew, y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth ar y pryd. Canolbwyntiodd Cwestiwn Ysgrifenedig y Cynulliad ar yr asedau tir ac eiddo cyhoeddus a drosglwyddwyd i’r Gronfa a’r ffordd y’u gwaredwyd. Dyma’r tro cyntaf i bryderon ynglŷn â gwerthu asedau’r Gronfa gael eu codi’n gyhoeddus.

4.2 Nododd ymateb y Gweinidog i Gwestiwn Ysgrifenedig y Cynulliad fod LSH wedi:

a mynd ati i gysylltu â darpar brynwyr ar gyfer y portffolio o dir,

b bod gwerth y gwerthiant yn fwy na phrisiad annibynnol ar y farchnad; a

c bod yr asedau tir wedi cael eu gwerthu fel portffolio er mwyn osgoi sefyllfa lle y gallai darpar ymgeiswyr ddewis y safleoedd gorau gan adael y rhai llai atyniadau heb eu gwerthu.

Paratowyd yr ymateb hwn gan swyddogion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar wybodaeth a roddwyd iddynt gan Amber a Bwrdd y Gronfa. Ni cheisiodd swyddogion Llywodraeth Cymru ddilysu’r honiadau hyn cyn rhoi cyngor i’r Gweinidog.

Ar ôl i Aelod Cynulliad godi pryderon ym mis Mawrth 2012 am werthu asedau’r Gronfa, gwnaeth yr Archwilydd Cyffredinol rai ymholiadau cychwynnol

4.3 Ar 27 Mawrth 2012, cafodd yr Archwilydd Cyffredinol ohebiaeth gan Mr Byron Davies AC yn mynegi pryderon ynglŷn â gwerthu tir y Gronfa a’i anfodlonrwydd gydag ymateb y Gweinidog i’w Gwestiwn Ysgrifenedig. Cododd Mr Davies dri phrif bryder:

a roedd y broses werthu yn breifat, yn hytrach nag ar y farchnad agored;

b rôl LSH yn y broses o werthu’r eiddo; ac

c a oedd y gwerthiant wedi rhoi gwerth am arian o ystyried y cynnydd posibl yng ngwerth y tir ar ôl i unrhyw ganiatâd cynllunio gael ei roi.

4.4 Ar ran yr Archwilydd Cyffredinol, cyfarfu staff Swyddfa Archwilio Cymru â Mr Davies ar 3 Ebrill 2012 er mwyn trafod ei bryderon. Mewn cyfarfod diweddarach, fe’n hysbyswyd gan aelod o staff Mr Davies ei fod yn ymwybodol o unigolion a fyddai wedi bod â diddordeb mewn prynu rhan o’r tir yng Nghaerdydd ac ym Mro Morgannwg ond nad oeddent wedi gallu gwneud cynnig am na chafodd yr asedau roedd ganddynt ddiddordeb ynddynt eu gwerthu ar y farchnad agored.

4.5 Er mwyn i'r Archwilydd Cyffredinol ymateb yn briodol i'r materion a godwyd gan Mr Davies, gwnaethom sawl ymholiad rhagarweiniol. Roedd y rhain yn cynnwys:

a egluro natur y Gronfa a'i chydberthynas â Llywodraeth Cymru;

b cael dogfennaeth gan Amber, sy'n gyfrifol am arfer swyddogaethau gweithredol y Gronfa ac a weithredodd benderfyniadau Bwrdd y Gronfa ynghylch gwerthu'r portffolio o asedau; ac

c ymgymryd â chwiliadau cwmni cychwynnol a chwiliadau yn y cyfryngau ynglŷn â phob parti a oedd yn ymwneud â'r trafodyn tir.

4.6 Ni roddodd ein hymholiadau cychwynnol ddigon o sicrwydd o ran trefniadau llywodraethu, priodoldeb a gwerth am arian mewn perthynas â gwerthu'r tir. Yn hytrach, cododd yr ymholiadau hyn nifer o gwestiynau ychwanegol a risgiau archwilio mewn perthynas â'r trafodyn, a phenderfynodd yr Archwilydd Cyffredinol fod angen cynnal astudiaeth gwerth am arian o'r Gronfa. Yn sgil y risgiau archwilio a nodwyd, ym mis Medi 2012, cysylltodd staff o Swyddfa Archwilio Cymru, yn gweithredu ar ran yr Archwilydd Cyffredinol, â Heddlu De Cymru i'w hysbysu am y canfyddiadau archwilio cychwynnol.

4.7 Ar ddyddiad cyhoeddi'r adroddiad hwn, hysbysodd y Swyddfa Twyll Difrifol yr Archwilydd Cyffredinol, ar ôl iddi gymryd amser ac ystyried yn ofalus y wybodaeth a oedd ar gael am y Gronfa, iddi ddod i'r casgliad nad oedd y mater hwn yn perthyn i'w chylch gwaith ymchwilio. Petai gwybodaeth bellach yn dod i sylw'r Swyddfa Twyll Difrifol neu Heddlu De Cymru, gellid adolygu'r mater.

Mae'r camau y mae Llywodraeth Cymru a WEFO wedi'u cymryd ers mis Hydref 2012 mewn ymateb i'r pryderon cynyddol ynglŷn â'r Gronfa wedi bod yn briodol, yn ein barn ni

Ym mis Hydref 2012 cafodd adolygiad cychwynnol yr Archwilydd Cyffredinol o'r Gronfa ei ehangu'n astudiaeth gwerth am arian a chyhoeddodd Llywodraeth Cymru y byddai gweithgareddau'r Gronfa yn cael eu hatal dros dro yn fewnol

4.8 Ar 27 Medi 2012, ysgrifennodd yr Archwilydd Cyffredinol at Mr Davies yn ei hysbysu bod cwmpas ei adolygiad archwilio'n cael ei ehangu. Mewn ail lythyr at Mr Davies ar 26 Hydref 2012, esboniodd yr Archwilydd Cyffredinol ei fwriad i gynnal astudiaeth gwerth am arian a fyddai nid yn unig yn canolbwyntio ar drafodyn y gwerthiant ei hun, ond a fyddai hefyd yn ystyried y canlynol:

a nodau, trefniadau llywodraethu a gweithrediad y Gronfa, gan gynnwys ei busnes parhaus; ac

b effeithiolrwydd trefniadau goruchwylio Llywodraeth Cymru ar gyfer y Gronfa.

4.9 O ystyried cwmpas estynedig yr adolygiad a thra bod gwaith maes astudiaeth yr Archwilydd Cyffredinol yn dal i fynd rhagddo, cymerodd Llywodraeth Cymru gamau priodol i atal gweithrediadau'r Gronfa dros dro. Ym mis Hydref 2012, ataliwyd holl fusnes y Gronfa dros dro gan swyddogion Llywodraeth Cymru, gan gynnwys buddsoddiadau a gwaredu unrhyw asedau pellach. Ni chafodd y penderfyniad hwn ei wneud yn gyhoeddus ar y pryd, ond fe'i gwnaed er mwyn ceisio diogelu pwrs y wlad rhag unrhyw risg ariannol bosibl arall tra bod gwaith maes ein hastudiaeth gwerth am arian yn mynd rhagddo.

4.10 Ers mis Hydref 2012, mae'r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru wrth ymdrin â'r pryderon ynglŷn â'r Gronfa wedi bod yn rhesymol. Effeithiwyd ar y ffordd yr oedd Llywodraeth Cymru yn ymdrin â'r mater hwn o fis Hydref 2012 ymlaen, gan fod uwch swyddogion wedi cael gwybod (yn gwbl gyfrinachol) bod archwilwyr yn parhau i gydgysylltu â Heddlu De Cymru. Roedd hyn yn cyfyngu ar y camau y gallai Llywodraeth Cymru eu cymryd o hydref 2012 ymlaen tan ddechrau 2014 pan gadarnhaodd Heddlu De Cymru nad oedd yn bwriadu dechrau ymchwiliad troseddol, gan ei fod yn fater yr oedd y Swyddfa Twyll Difrifol yn ei ystyried.

4.11 Ar 7 Chwefror 2013, cyhoeddodd Mr Huw Lewis, y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth ar y pryd drwy Ddatganiad Ysgrifenedig y Cynulliad fod gweithgareddau'r Gronfa wedi cael eu hatal dros dro. Drwy hyn daeth yn gyhoeddus bod gweithgareddau buddsoddi newydd y Gronfa wedi cael eu hatal dros dro ym mis Hydref 2012.

4.12 Cafodd penderfyniad Llywodraeth Cymru ym mis Hydref 2012 i atal gweithrediadau'r Gronfa dros dro effaith uniongyrchol ar allu Bwrdd y Gronfa i wneud busnes, yn rhannol am na chafodd y penderfyniad ei wneud yn gyhoeddus tan Ddatganiad Gweinidogol mis Chwefror 2013. Yng nghyfarfod y Bwrdd ym mis Ebrill 2013, nododd y Bwrdd ei bryderon ynghylch y modd yr ymdriniwyd â'r oedi dros dro yn gyhoeddus a'i effaith bosibl ar enw da'r Gronfa a'r broses o'i gweithredu. Ceisiodd cyn-aelodau Bwrdd y Gronfa gynnal dichonoldeb y prosiectau buddsoddi a oedd yn yr arfaeth gorau y gallent o dan yr amgylchiadau. Cydnabyddwn fod y camau y gallai'r Gronfa a'i chynghorwyr eu cymryd i reoli prosiectau buddsoddi'r Gronfa a oedd yn yr arfaeth neu waredu asedau eiddo eraill y Gronfa yn gyfyngedig yn ystod yr oedi dros dro.

Ym mis Chwefror 2013 comisiynodd Llywodraeth Cymru ddau adolygiad mewnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa a'r cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa

4.13 Ar 7 Chwefror 2013, cyhoeddodd y Gweinidog hefyd fod Llywodraeth Cymru yn lansio dau adolygiad o weithgareddau'r Gronfa, sef:

a adolygiad o drefniadau llywodraethu'r Gronfa, i'w gynnal gan Mr Gilbert Lloyd; ac

b adolygiad annibynnol gan gymheiriaid o'r cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa, i'w gynnal gan Deloitte.

4.14 Rydym yn fodlon bod penderfyniad Llywodraeth Cymru i gomisiynu'r ddau adolygiad annibynnol hyn yn rhesymol. Ei bwriad oedd y byddai'r adolygiadau yn hwyluso codi gwaharddiad dros dro'r Gweinidog ar weithgareddau'r Gronfa pe bai hynny'n briodol. Cytunodd Llywodraeth Cymru y câi canlyniadau'r ddau adolygiad eu rhannu gyda'r Archwilydd Cyffredinol a thrafodwyd y cylch gorchwyl â'r Archwilydd Cyffredinol o'r cychwyn hefyd. Rhoddwyd mesurau diogelu priodol ar waith er mwyn cadw cyfanrwydd y dystiolaeth a oedd yn cael ei chasglu gan ddau adolygiad Llywodraeth Cymru ac astudiaeth Swyddfa Archwilio Cymru.

4.15 Ym mis Gorffennaf 2013, cadarnhaodd y Gweinidog Tai ac Adfywio newydd, Mr Carl Sargeant, fod y gwaharddiad dros dro a gweithgareddau'r Gronfa yn dal i fod ar waith. Fodd bynnag, cydnabu swyddogion y gallai'r ansicrwydd o hyd olygu na fyddai adnoddau'r Gronfa (yn enwedig arian JESSICA yr UE) yn cael eu defnyddio at ddibenion adfywio. Parhaodd Llywodraeth Cymru i roi gwybodaeth i WEFO am bob un o'r materion hyn, er mwyn helpu i leddfu pryderon ynglŷn ag effaith y gwahanol adolygiadau o weithgareddau'r Gronfa.

Mewn ymateb i'r canfyddiadau a oedd yn dod i'r golwg o'r ddau adolygiad mewnol o weithgareddau'r Gronfa, ym mis Hydref 2013, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bod yn bwriadu ymgymryd â rheolaeth uniongyrchol dros y Gronfa

4.16 Ar 18 Hydref 2013, mewn ymateb i'r ddau adolygiad mewnol a oedd yn mynd rhagddynt a'r canfyddiadau a oedd yn dod i'r golwg o astudiaeth gwerth am arian yr Archwilydd Cyffredinol, ac ar ôl ymgynghori â Bwrdd y Gronfa, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bod yn bwriadu ymgymryd â rheolaeth uniongyrchol dros y Gronfa. Hysbyswyd Aelodau'r Cynulliad gan y Gweinidog y byddai Adran Tai ac Adfywio Llywodraeth Cymru yn dod yn uniongyrchol gyfrifol am y Gronfa a phrosesau buddsoddi bellach. Cadarnhaodd y cyhoeddiad y byddai'r Gronfa fel yr oedd wedi'i sefydlu ar y pryd yn cau ar unwaith. Er mwyn hwyluso proses bontio ddidrafferth i reolaeth y Gweinidog, ceisiodd Llywodraeth Cymru gytundeb y pum aelod presennol o'r Bwrdd i ymddiswyddo er mwyn i reolaeth dros y Gronfa gael ei throsglwyddo i Weinidogion Cymru unwaith eto. Fel mesur dros dro, mae dau o swyddogion Llywodraeth Cymru wedi cael eu penodi i Fwrdd y Gronfa gyda chylch gwaith clir i wneud y canlynol:

a cymryd camau cyfreithiol i sicrhau bod gweithrediadau'r Gronfa yn cael eu rhoi o dan reolaeth uniongyrchol Gweinidogion Cymru;

b goruchwylio'r contract parhaus â Rheolwr y Gronfa, Amber; a

c chymryd pob cam angenrheidiol i ddiogelu'r arian a freiniwyd yn y Gronfa a lleihau unrhyw gostau pellach i'r eithaf.

Fel yr eglurwyd ym mharagraff 2.8, ar hyn o bryd mae cyfrifoldeb cyfreithiol aelodau Bwrdd y Gronfa i Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig y Gronfa o hyd, nid i Weinidogion Cymru.

4.17 Prif fwriad Llywodraeth Cymru wrth wneud y cyhoeddiad hwn oedd diogelu prosiectau a oedd yn yr arfaeth gan y Gronfa a allai wneud cyfraniad amserol tuag at adfywio cymunedau yng Nghymru. Roedd amseriad y penderfyniad hwn yn ei gwneud yn bosibl i adnoddau yn y Gronfa nad oedd modd eu defnyddio dros dro fod ar gael i brosiectau adfywio priodol mewn cymunedau ledled Cymru, tra hefyd yn diogelu'r prosiectau buddsoddi a oedd yn yr arfaeth. Yn benodol, cadarnhaodd yr Adran Tai ac Adfywio y byddai'n gwneud trefniadau er mwyn sicrhau y byddai'r buddsoddiad y cytunwyd arno gan Fwrdd y Gronfa ym mis Hydref 2012 (ychydig cyn i'r gweithgareddau buddsoddi gael eu hatal dros dro), i gefnogi'r gwaith o adfywio canol tref Castell-nedd, yn mynd rhagddo yn ôl y bwriad.

4.18 Gan fod gweithgareddau'r Gronfa wedi cael eu hatal dros dro, roedd gan Lywodraeth Cymru a WEFO bryderon mawr ynghylch a ellid buddsoddi arian ERDF yn y Gronfa yn llawn erbyn terfyn amser mis Rhagfyr 2015. Am y rhesymau hyn ac i ddiogelu'r Gronfa, ar 7 Tachwedd 2013, cytunodd y Gronfa i ad-dalu ei arian grant ERDF o £25 miliwn i WEFO a oedd yn golygu y gallai'r arian fod ar gael i'w fuddsoddi rywle arall. Ad-dalwyd arian ERDF i WEFO mewn dau randaliad, £24 miliwn yn gyntaf ar ddiwedd mis Tachwedd ac wedyn £1 filiwn ar ddechrau mis Rhagfyr 2013. Er bod Llywodraeth Cymru a WEFO yn ymwybodol bod y rheolau ynglŷn â chymorth gwladwriaethol wedi cael eu torri o bosibl drwy'r broses o werthu'r tir, nid yw hyn wedi effeithio ar y penderfyniad i ad-dalu £25 miliwn o arian y Gronfa i WEFO.

4.19 Yn ein barn ni, ymdriniodd Llywodraeth Cymru â'r materion ynglŷn â'r Gronfa mewn ffordd mor ofalus a sensitif ag y gallai pan ymgymerodd â'r rheolaeth uniongyrchol dros weithgareddau'r Gronfa oddi wrth yr hen Fwrdd. Diwygiwyd trefniadau rheoli'r Gronfa gan Lywodraeth Cymru er mwyn ei galluogi i gymryd cyfrifoldeb uniongyrchol. Er mwyn parhau i weithio tuag at gyflawni amcanion adfywio'r Gronfa, aeth swyddogion Llywodraeth Cymru ati'n ddi-oed i ddechrau prosesau diwydrwydd dyladwy ar brosiectau buddsoddi arfaethedig y Gronfa a'i gweithgareddau tra'n cynnal 'busnes fel arfer', hyd y gellid, ar gyfer y prosiectau byw a oedd yn yr arfaeth. Roedd angen y diwydrwydd dyladwy er mwyn helpu swyddogion Llywodraeth Cymru i gael gwell dealltwriaeth o'r trefniadau cytundebol, addasrwydd prosiectau ar gyfer buddsoddi a sefyllfa prosiectau'r Gronfa a oedd yn yr arfaeth yr oeddent wedi ymgymryd â hi oddi wrth gyn-aelodau Bwrdd y Gronfa. Rhoddodd yr ymarfer diwydrwydd dyladwy, a gwblhawyd yn ystod hanner cyntaf 2014, ychydig o sicrwydd cychwynnol i Lywodraeth Cymru fod y prosiectau a oedd yn yr arfaeth yn addas ar gyfer buddsoddi, er bod angen gwneud rhagor o waith cyn y gellir gwneud penderfyniadau buddsoddi.

4.20 Ni wnaeth awduron y ddau adolygiad annibynnol a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru i'w defnyddio yn ei hadolygiad mewnol o'r Gronfa gadarnhau ffeithiau eu hadroddiadau drafft â Bwrdd y Gronfa a'i gynghorwyr cyn eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Yn dilyn hynny, ceisiodd Llywodraeth Cymru 'gadarnhau ffeithiau' yn adroddiadau drafft Deloitte a Gilbert Lloyd, cyn iddynt gael eu rhoi i'r Archwilydd Cyffredinol er mwyn helpu i lywio ei astudiaeth. Gwnaed hyn ar gyfer adroddiad Gilbert Lloyd ond gwnaeth cyfyngiadau o ran ei ddosbarthu i drydydd partïon, ac atebolrwydd mewn perthynas â hwy, (a oedd yn rhan o delerau cytundebol llunio

adroddiad Deloitte) atal cadarnhau ffeithiau adroddiad Deloitte. Yn unol â hynny, mae llai o werth archwilio i adroddiad Deloitte ac nid ydym wedi ceisio dibynnu arno, er y nodwn fod ei ganfyddiadau ynglŷn â'r ffordd yr oedd y Gronfa wed ymdrin â'r broses o waredu asedau ac ansawdd y cyngor proffesiynol a roddwyd i'r Bwrdd yn gyson â'n canfyddiadau ni ar y cyfan.

4.21 Yn gyffredinol, rydym yn fodlon i Lywodraeth Cymru ymdrin yn briodol â'r sefyllfa hynod gymhleth a wynebai yn ystod hydref 2012, a oedd yn ymwneud â nifer o randdeiliaid yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus. Cymerodd gamau rhagweithiol er mwyn helpu i ddiogelu pwrs y wlad yn ogystal ag amcanion adfywio'r Gronfa a cheisiodd gael perthynas agored ac adeiladol â'r Archwilydd Cyffredinol a'i dîm astudiaeth drwy gydol ei astudiaeth.

Atodiadau

Atodiad 1 – Dulliau archwilio
Atodiad 2 – Llinell amser digwyddiadau allweddol
Atodiad 3 – Prisiadau wedi'u crynhoi o bortffolio tir ac eiddo'r Gronfa a werthwyd i SWLD
Atodiad 4 – Casgliadau wedi'u crynhoi o adroddiad y Prisiwr Dosbarth a'r briff prisio
Atodiad 5 – Egwyddorion Nolan ynglŷn ag ymddygiad mewn bywyd cyhoeddus

Atodiad 1 – Dulliau archwilio

Cwmpas ein gwaith

Ym mis Mawrth 2012, cysylltwyd â’r Archwilydd Cyffredinol gan Aelod Cynulliad, Byron Davies AC, a fynegodd bryderon ynglŷn â gwerthu’r eiddo i SWLD.

Er mwyn ymateb i’r ohebiaeth gan yr Aelod Cynulliad, gwnaeth staff Swyddfa Archwilio Cymru a oedd yn gweithredu ar ran yr Archwilydd Cyffredinol sawl ymholiad rhagarweiniol. Ni roddodd yr ymholiadau hyn sicrwydd priodol ynglŷn â threfniadau llywodraethu, priodoldeb a gwerth am arian mewn perthynas â gwerthu’r tir, a nododd rai meysydd ychwanegol a allai fod o bryder archwilio o bosibl.

Felly, ym mis Hydref 2012, penderfynodd yr Archwilydd Cyffredinol ehangu cwmpas ei adolygiad cychwynnol, a oedd wedi canolbwyntio ar drafodyn y gwerthiant ei hun, a’i droi’n astudiaeth gwerth am arian a chyhoeddi’r canlyniadau. Roedd cylch gorchwyl yr astudiaeth yn cwmpasu nodau, trefniadau llywodraethu a gweithrediad y Gronfa, gan gynnwys ei busnes buddsoddi, ynghyd ag effeithiolrwydd trefniadau goruchwylio Llywodraeth Cymru.

Aeth astudiaeth yr Archwilydd Cyffredinol ati i geisio ateb y cwestiwn:

‘A all Llywodraeth Cymru ddangos bod creu a gweithredu Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio (y Gronfa) yn diogelu pwrs y wlad ac yn sicrhau’r gwerth gorau am arian?’

Cynhaliwyd yr astudiaeth ar ran yr Archwilydd Cyffredinol gan staff Swyddfa Archwilio Cymru, gyda chymorth archwilio fforensig arbenigol Grant Thornton. Gwnaeth yr Archwilydd Cyffredinol hefyd gomisiynu cyngor prisio proffesiynol y Prisiwr Dosbarth. Cynhaliwyd yr astudiaeth gan ddefnyddio pwerau statudol o dan Ddeddfau Llywodraeth Cymru 1998 a 2006.

Gwnaed y gwaith maes fesul cam er mwyn sicrhau y gallai gwybodaeth o adolygiad o ddogfennau gael ei defnyddio i lywio cyfweliadau. Drwy ymgymryd ag elfennau o’r gwaith maes yn ddilyniannol yn hytrach nag yn gyfochrog, estynnwyd yr amser a aeth heibio ar gyfer yr astudiaeth.

Oherwydd natur gymhleth a sensitif yr astudiaeth, drwy gydol y prosiect gwnaethom y canlynol yn rheolaidd:

- oedi ac adolygu cynnydd;
- adolygu canfyddiadau a chraffu ar dystiolaeth; a
- phrofi tybiaethau a chasgliadau a heriwyd.

Defnyddiodd yr astudiaeth:

- adolygiadau o ddogfennau a llenyddiaeth;
- cyfweliadau wyneb yn wyneb a thros y ffôn;
- cyfnewid gohebiaeth;

- arsylwi ar gyfarfod o Fwrdd y Gronfa;
- arolygon o enwau cyswllt marchnata a thenantiaid lesddaliadol drwy holiaduron;
- dadansoddiad o wybodaeth ariannol a chyfrifiad o werth presennol net taliadau gohiriedig;
- 'Adroddiad Gwireddu Asedau' (Rhagfyr 2012) ac 'Adroddiad Atodol' (Ionawr 2015), y paratowyd y naill a'r llall gan Amber yn benodol i gynorthwyo tîm astudiaeth yr Archwilydd Cyffredinol;
- prisiad annibynnol o'r portffolio o dir ac eiddo gan Wasanaethau Prisiwr Dosbarth Asiantaeth y Swyddfa Brisio (y Prisiwr Dosbarth) a gomisiynwyd gan yr Archwilydd Cyffredinol (Atodiad 4); a
- lle y bo'n briodol, ganlyniadau adolygiadau a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru.

Adolygiadau o ddogfennau

Rydym wedi adolygu amrywiaeth eang o ddogfennau sy'n ymwneud â sefydlu'r Gronfa, ei gweithgareddau (gan gynnwys buddsoddiadau a gwaredu eiddo) a hefyd ei threfniadau llywodraethu. Mae'r dogfennau wedi cael eu darparu gan Lywodraeth Cymru a chan Amber, Rheolwr y Gronfa, yn bennaf; ac rydym hefyd wedi gweld deunydd a ddarparwyd gan LSH a SWLD. Fodd bynnag, ni allwn fod yn sicr ein bod wedi adolygu'r holl ddogfennaeth sy'n berthnasol i'r Gronfa ac i gwmpas ein hadolygiad. Yn benodol, ymddengys nad oedd cyfarfod allweddol o Fwrdd y Gronfa, a gynhaliwyd dros y ffôn ar 28 Ebrill 2011, wedi cael ei gofnodi.

At hynny, rydym wedi ystyried cynnwys adroddiadau'r adolygiadau annibynnol a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, sef:

- adolygiad mewnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa (Adroddiad Lloyd)[86]; a
- adolygiad gan gymheiriaid arbenigol o'r cyngor proffesiynol a roddwyd i Fwrdd y Gronfa, yn enwedig mewn perthynas â thrafodyn y gwerthiant (adroddiad Deloitte)[87].

Cyfweliadau

Cafodd cymhlethdod yr astudiaeth ei adlewyrchu yn yr ystod a'r nifer o gyfweliadau yr oedd angen eu cynnal. Trefnwyd y cyfweliadau mewn dilyniant er mwyn sicrhau y gallai cyfweliadau diweddarach gael eu llywio gan wybodaeth a gasglwyd mewn cyfweliadau cynharach. Oherwydd bod angen gwneud hyn estynnwyd yr amser a aeth heibio cyn cwblhau'r rhaglen o gyfweliadau. Cafodd sawl un ei gyfweld fwy nag unwaith wrth i'r astudiaeth fynd rhagddi. Yn benodol, cyfwelwyd â swyddogion Llywodraeth Cymru a oedd yn ymwneud â sefydlu'r Gronfa, pob un o aelodau Bwrdd y Gronfa a chynghorwyr Bwrdd y Gronfa, a chynrychiolwyr y prynwr a oedd yn ymwneud â thrafodyn y portffolio (gwrthododd y prynwr llesiannol yn y pen draw, Syr Stanley Thomas, gael ei gyfweld).

86 **Regeneration Investment Fund for Wales, Governance Arrangements – Internal Review**; Gilbert Lloyd, Ebrill 2013 (Adroddiad Lloyd).
87 **Welsh Government peer review – RIFW asset portfolio disposal:** Deloitte, Awst 2013 (Adroddiad Deloitte).

Cyngor prisio annibynnol

Am mai gwerthiant preifat a gafwyd, heb farchnata agored, comisiynodd yr Archwilydd Cyffredinol gyngor prisio proffesiynol annibynnol gan Wasanaethau Prisiwr Dosbarth Asiantaeth y Swyddfa Brisio (y Prisiwr Dosbarth).

Rhoddwyd prisiadau fel yr oeddent ar:

- 1 Hydref 2009 – dyddiad prisio King Sturge;
- 10 Mawrth 2010 – dyddiad trosglwyddo asedau o Lywodraeth Cymru i'r Gronfa;
- 1 Mawrth 2011 – dyddiad Cynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa a gymeradwywyd gan Fwrdd y Gronfa fel rhan o'r Cynllun Busnes Cyntaf;
- 2 Mawrth 2012 – dyddiad cwblhau cyfreithiol y gwerthiant ar gyfer 14 o'r asedau a werthwyd fel portffolio i SWLD; a
- 1 Mawrth 2013 – dyddiad cwblhau cyfreithiol gwerthiant yr ased olaf a werthwyd (Bracla) fel portffolio i SWLD.

At hynny, rhoddodd y Prisiwr Dosbarth gyngor proffesiynol mewn perthynas â'r canlynol:

- Cynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa, marchnata'r asedau a'r broses werthu;
- telerau'r darpariaethau ynglŷn â gorswm a gynhwyswyd yng nghontract y gwerthiant mewn perthynas â dau eiddo;
- prisiadau a roddwyd i Lywodraeth Cymru yn 2009 (gan King Sturge); SWLD yn 2012 (gan Savills); a'r Gronfa yn 2014 (gan Colliers); a
- dogfennaeth y gwahoddiad i dendro a oedd yn ymwneud â dewis Rheolwr y Gronfa a'r Rheolwr Buddsoddi a hefyd y trefniadau ar gyfer penodi'r naill a'r llall.

Arolygon o enwau cyswllt marchnata a thenantiaid lesddaliadol drwy holiaduron

Gwnaethom adolygu sefydliadau ac unigolion yr oedd LSH wedi cysylltu â hwy mewn perthynas â marchnata asedau tir ac eiddo'r Gronfa, gan ddefnyddio arolwg drwy'r post. Rhoddwyd y cwestiynau ymlaen llaw gennym i LSH, a roddodd enwau unigolion yr anfonwyd yr holiadur atynt. Roedd y cwestiynau wedi'u hanelu at gadarnhau natur y cyswllt, yr eiddo a oedd o ddiddordeb a natur ymateb LSH i'r diddordeb.

Arolygwyd tenantiaid lesddaliadol hefyd drwy ddefnyddio holiadur drwy'r post er mwyn cadarnhau a oeddent yn ymwybodol y byddai'r eiddo yn cael ei gynnig i'w werthu, a oeddent wedi mynegi unrhyw ddiddordeb mewn prynu budd y lesddaliad, a sut yr ymdriniwyd ag ymholiadau o'r fath.

Clirio'r adroddiad drafft

Dilynwyd ein proses 'glirio' arferol lle rydym yn ceisio cadarnhad gan bob sefydliad ac unigolyn y cyfeirir ato yn ein hadroddiad:

- bod y ffeithiau yn yr adroddiad wedi'u nodi'n gywir;
- bod pob ffaith berthnasol wedi'i chynnwys; a
- bod y ffeithiau'n cael eu cyflwyno'n deg.

Mae'n bwysig nodi mai dim ond y ffeithiau yn yr adroddiad sy'n cael eu 'clirio' yn y ffordd hon; casgliadau ac argymhellion yr Archwilydd Cyffredinol a geir yn yr adroddiad o hyd.

Atodiad 2 - Llinell amser digwyddiadau allweddol

Llinell Amser

2008

Ionawr

Trafodaethau cychwynnol rhwng swyddogion Llywodraeth Cymru a Banc Buddsoddi Ewrop ynglŷn â sefydlu cronfa JESSICA yng Nghymru.

Hydref

Gweinidogion yn cymeradwyo prosiect JESSICA y Gronfa mewn egwyddor, yn cynnwys ariannu mewn arian parod ac asedau tir ac eiddo i'w defnyddio i ariannu prosiectau buddsoddi adfywio.

2009

Chwefror

Llywodraeth Cymru yn sefydlu bwrdd prosiect er mwyn cydgysylltu'r gwaith o sefydlu cronfa JESSICA.

Mehefin

Llywodraeth Cymru yn dechrau nodi asedau tir ac eiddo i'w trosglwyddo o bosibl i'r Gronfa.

Gorffennaf

Llywodraeth Cymru yn cyfarwyddo King Sturge i brisio 23 o asedau i'w trosglwyddo o bosibl i'r Gronfa er mwyn sicrhau y bydd y Gronfa yn gallu cynhyrchu digon o arian parod o werthiannau i gyflawni ei hamcanion buddsoddi hirdymor, yn ychwanegol at yr hyn fydd ei angen ar gyfer arian cyfatebol ERDF.

Awst

Rhoddodd Llywodraeth Cymru hysbyseb yng Nghyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd yn cyhoeddi y bydd yn ceisio rheolwr buddsoddi a rheolwr cronfa i'r Gronfa.

Hydref

Dyddiad prisio King Sturge ar gyfer cyfanswm o 23 o asedau eiddo y cynigir y dylid eu trosglwyddo i'r Gronfa am rhwng £29.831 miliwn, yn seiliedig ar ddefnydd presennol a £35.581 miliwn gan gynnwys 'gwerth gobeithiol' er mwyn adlewyrchu gwerth yr asedau ar y farchnad oherwydd cynnydd posibl mewn gwerth yn y dyfodol yn sgil newidiadau cynllunio neu ddatblygiad.

Rhagfyr

Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig Cronfa Buddsoddiad Cymru mewn Adfywio yn cael ei sefydlu a'i chofrestru gyda Thŷ'r Cwmnïau. Gweinidogion Cymru yw aelodau'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig.

2010

Chwefror

Gofynnodd Llywodraeth Cymru am dendrau gan gwmnïau i gefnogi Bwrdd y Gronfa fel rheolwr buddsoddi a rheolwr cronfa.

Swyddogion Llywodraeth Cymru yn dewis yr asedau terfynol i'w trosglwyddo i'r Gronfa er mwyn darparu portffolio cymysg, y bydd rhai ohonynt yn fwy neu'n llai atyniadol i'r farchnad.

Llywodraeth Cymru yn cyfarwyddo King Sturge i brisio safle Bracla (nas cynhwyswyd yn y rhestr wreiddiol o asedau) ar yr un dyddiad ym mis Hydref 2009 â'r asedau eraill. Gwerth cyfunol y 18 o asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd, a roddwyd gan King Sturge oedd rhwng £20.55 miliwn (defnydd presennol) a £26.3 miliwn (gan gynnwys 'gwerth gobeithiol') fel yr oeddent ym mis Hydref 2009.

Mawrth

Cynllun Busnes ar gyfer sicrhau £25 miliwn o arian ERDF yr UE yn cael ei baratoi ar gyfer Llywodraeth Cymru gan gwmni o ymgynghorwyr a'u gyflwyno i WEFO. Mae'r Cynllun Busnes yn rhagweld y byddai eiddo yn cael ei waredu y tu hwnt i gam cyntaf y Gronfa, hyd at ddiwedd Rhagfyr 2015.

Cronfa fuddsoddi gwerth £55 miliwn yn cael ei sefydlu, gan gynnwys £25 miliwn o arian ERDF yr UE (i'w fuddsoddi erbyn diwedd 2015) ynghyd â £9.4 miliwn o arian parod ac eiddo gwerth £20.6 miliwn gan Lywodraeth Cymru. Y gofyniad am arian cyfatebol o dan yr ERDF yw £15.4 miliwn.

Cyfarfod cyntaf Bwrdd 'cysgodol' y Gronfa.

Dyddiad trosglwyddo asedau eiddo'n ffurfiol i'r Gronfa (er na chwblhawyd cofrestriad cyfreithiol y teitlau tan yn ddiweddarach). Cytunwyd ar 'werth trosglwyddo' tybiannol o £20,627,000, yn seiliedig ar ddefnydd presennol a heb gynnwys 'gwerth gobeithiol'.

King Sturge yn cadarnhau wrth Lywodraeth Cymru fod prisiadau cyfunol y 18 o asedau a drosglwyddwyd i'r Gronfa rhwng £20,650,000 a £26,400,000. Mae'r ffigur uwch yn cynnwys 'gwerth gobeithiol' ac yn adlewyrchu gwerth yr asedau ar y farchnad. Mae'r cyfansymiau hyn yn cynnwys £100,000 o eiddo nas trosglwyddwyd mewn gwirionedd. Y cyfansymiau addasedig ar gyfer y 18 safle a drosglwyddwyd i'r Gronfa mewn gwirionedd yw £20.55 miliwn a £26.30 miliwn.

Cyngor Dinas Caerdydd yn tynnu ei Gynllun Datblygu Lleol yn ôl ar ôl beirniadaeth nad oes digon o ddatblygiadau ar dir maes glas.

Tachwedd

Y Dirprwy Weinidog Adfywio a Thai yn gwahodd y Cynghorydd Chris Holley i ymuno â Bwrdd y Gronfa fel aelod allanol.

Cynnig o £185,000 yn cael ei gyflwyno ar gyfer rhan o safle Fferm Neuadd Cogan a dderbynnir a chwblheir y gwerthiant ym mis Tachwedd 2011. Y Gronfa yn cadw gweddill y safle nas cynhwyswyd wrth werthu'r portffolio.

Rhagfyr

Cytundeb Aelodau'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, sy'n llywodraethu'r ffordd y gweithredir y Gronfa, yn cael ei weithredu'n ffurfiol.

Rheolwr y Gronfa (Amber) a'r Rheolwr Buddsoddi (LSH) yn cael eu penodi'n ffurfiol, ar ôl tendr cystadleuol, i reoli busnes y Gronfa o ddydd i ddydd. Daw Amber yn aelod heb bleidlais o'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig.

2011

Ionawr

Bwrdd y Gronfa yn sicrhau ei aelodaeth arfaethedig lawn, ar ôl cyfarfod fel Bwrdd Cysgodol ers mis Mawrth 2010.

Cynllun Busnes cychwynnol yn cael ei gyflwyno i Fwrdd y Gronfa, sy'n awgrymu gwaredu'r asedau fesul cam. Nid yw'r posibilrwydd o werthu portffolio yn cael ei gynnwys fel opsiwn. Nodir cyfanswm gwerth 'gwireddu' o £28.425 miliwn, yn seiliedig ar farn LHS o dderbyniadau cyfun o werthiannau drwy waredu fesul cam; nid prisiad llawn.

2011

Mawrth

GST Investments yn gwneud cynnig arian parod cychwynnol (gan gynnwys asedau nas trosglwyddwyd i'r Gronfa) ar gyfer y portffolio cyfan am £23.0 miliwn ac mae Bwrdd y Gronfa yn cael ei hysbysu amdano yng nghyfarfod y Bwrdd ym mis Mawrth 2011.

Rightaces yn cyflwyno datganiad o ddiddordeb cychwynnol i LSH yn cynnig gwerthu portffolio am £17.47 miliwn ynghyd â gorswm ar bum safle. Ni ddatblygodd y diddordeb yn gynnig. Ni roddir gwybod am ddatganiad o ddiddordeb Rightacres yng nghyfarfod y Bwrdd ym mis Mawrth 2011.

Bwrdd y Gronfa yn cymeradwyo Cynllun Busnes Cyntaf y Gronfa, gan gynnwys yr opsiwn a ffefrir i waredu'r holl asedau fesul cam erbyn diwedd 2014 er mwyn sicrhau 'gwerth gwireddu' o £24.935 miliwn. Y Cynllun Busnes yn cydnabod y posibilrwydd o werthu portffolio.

Bwrdd y Gronfa yn cael ei hysbysu am y cynnig cychwynnol gan GST Investments ar gyfer y portffolio cyfan. Aelod o'r Bwrdd, Mr J Geen, yn datgan ei bod yn debygol bod gwrthdaro buddiannau ganddo ac yn gadael y cyfarfod.

Er mwyn sicrhau bod yr asedau'n barod i'w marchnata a'u gwerthu, mae Bwrdd y Gronfa yn comisiynu diwydrwydd dyladwy cyfreithiol ar yr asedau a drosglwyddwyd iddo, o dan gytundeb fframwaith Llywodraeth Cymru.

Ebrill

E-bost mewnol LSH yn cydnabod bod amlygiad y portffolio i'r farchnad wedi bod yn gyfyngedig, mewn ymateb i ymchwiliadau. Mae'r Adroddiad ar Drafodion y Portffolio a baratowyd i'r Bwrdd gan Amber yn nodi bod y portffolio wedi cael ei drafod â'r darpar brynwyr mwyaf tebygol.

Amber ac LSH yn cynnal digwyddiadau yn Llandudno, Abertawe a Merthyr wedi'u hanelu at y sector cyhoeddus yn bennaf er mwyn hyrwyddo gweithgarwch buddsoddi'r Gronfa.

Cynnal cyfarfod o Fwrdd y Gronfa heb ei gofnodi fel cynhadledd dros y ffôn. Adroddiad ar Drafodion y Portffolio a baratowyd i'r Bwrdd yn cymharu cynnig GST Investments â datganiad cychwynnol o ddiddordeb gan Rightacres, a ddaeth i law hefyd ddechrau mis Mawrth. Cymharir y ddau â 'gwerth trosglwyddo'r asedau (heb 'werth gobeithiol') yn hytrach na gwerth gwireddu asedau yng Nghynllun Busnes y Gronfa. Penderfynodd y Bwrdd barhau i ystyried cynnig GST Investments er mwyn gwerthu'r portffolio. Ymadael â Chynllun Busnes cytûn y Gronfa, a oedd o blaid gwaredu fesul cam, yn syth.

Cyflwynir cynnig ar wahân o £60,000 ar gyfer rhan o safle Bracla. Cwblheir y gwerthiant ym mis Tachwedd 2011. Cafodd gweddill y safle ei gynnwys yng ngwerthiant y portffolio.

Mai

Nodyn mewnol gan Amber nad yw'r portffolio wedi cael ei farchnata'n ffurfiol ond bod LSH o'r farn bod pob prynwr posibl tebygol wedi cael ei ganfasio'n anffurfiol.

Mewn papurau ar gyfer cyfarfod o Fwrdd y Gronfa a gynullwyd yn benodol i drafod cynnig GST Investments, Amber ac LSH yn argymell y dylid derbyn y cynnig o £22 miliwn gan GST Investments ynghyd â chymal gorswm ar ddau safle, Trefynwy a Llys-faen. Y papur i'r Bwrdd yn nodi nad yw'r portfolio wedi cael ei farchnata'n ffurfiol. Roedd cynrychiolydd y prynwr wedi hysbysu'r Bwrdd eisoes (ym mis Ebrill) y byddai cymal gorswm ar y safle yn Llys-faen yn arwain at gynnig is o £21 miliwn. Mae cofnodion y Bwrdd yn cofnodi penderfyniad i dderbyn cynnig o £23 miliwn, gan gynnwys gorswm ar delerau mwy ffafriol i'r Gronfa na'r argymhelliad. Dylai'r broses o werthu'r portffolio fod ar sail 'fel y mae'.

GST Investments yn ymateb drwy gynnig o £21 miliwn mewn rhandaliadau ynghyd â chymal gorswm ar y safleoedd yn Nhrefynwy a Llys-faen. Ymatebodd LSH y byddai £22.5 miliwn mewn rhandaliadau ynghyd â chymal gorswm ar y safleoedd yn Nhrefynwy a Llys-faen yn dderbyniol, yn amodol ar gymeradwyaeth Bwrdd y Gronfa.

Mehefin

Cytundeb mewn egwyddor gan Fwrdd y Gronfa i werthu'r portffolio o 18 o asedau tir ac eiddo i GST Investments am £22.5 miliwn, yn daladwy mewn rhandaliadau a chyda chymalau gorswm ar delerau llai ffafriol i'r Gronfa na'r penderfyniad blaenorol, er nad oes digon o aelodau'n bresennol i wneud penderfyniad dilys. Mae'r gwerthiant yn cael ei feincnodi yn erbyn y 'gwerth trosglwyddo', sef £20.6 miliwn, a oedd yn adlewyrchu defnydd presennol yr asedau fel yr oedd ym mis Hydref 2009.

Gorffennaf

Amber ac LSH yn cynnal digwyddiadau yn Abertawe a Chaerdydd wedi'u hanelu at y sector preifat yn bennaf er mwyn hyrwyddo gweithgarwch buddsoddi'r Gronfa.

Awst

Ailstrwythuro adrannol o fewn Llywodraeth Cymru yn golygu bod cyfrifoldeb am y Gronfa yn cael ei drosglwyddo o Adran yr Economi a Thrafnidiaeth (Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth bellach) i'r adran Dyfodol Cynaliadwy.

Tachwedd

LSH yn cael dyfynbris am brisiad llawn o bortffolio'r Gronfa ac yn ei anfon i Amber. Fodd bynnag, ni chymerwyd camau pellach.

Amber ac LSH yn cynnal digwyddiad yng Nghonwy wedi'i anelu at y sector preifat yn bennaf er mwyn hyrwyddo gweithgarwch buddsoddi'r Gronfa.

2012

Ionawr

Penderfyniad dilys gan Fwrdd y Gronfa i fwrw ymlaen i werthu portffolio o 15 o asedau am £21.7 miliwn, yn daladwy mewn rhandaliadau a'r telerau gwerthu yn derfynol, yn cynnwys cymalau gorswm mewn perthynas â dau safle. Prynwr (GST Investments gynt) yn cael ei nodi fel South Wales Land Developments Limited (SWLD), cwmni wedi'i leoli yn Guernsey a sefydlwyd at ddibenion y trafodyn. Ni chynhwyswyd dau ased y tybid nad oedd gwerth mawr iddynt yn y gwerthiant; cafodd rhan o un ased a gynhwyswyd yn y gwerthiant ei werthu ar wahân; ac ni chafodd rhan o un ased ei chynnwys am nad oedd y Gronfa yn berchen arni.

Savills yn rhoi prisiad i SWLD sy'n prisio'r asedau a werthwyd i SWLD yn y pen draw am rhwng £22.2 miliwn a £24.4 miliwn. Drwy gymhwyso disgownt portffolio prisir trafodyn y gwerthiant am rhwng £17.6 miliwn a £20.2 miliwn.

Chwefror

Contractau'r gwerthiant yn cael eu cyfnewid am bortffolio o 15 o asedau am gyfanswm o £21.7 miliwn, gan gynnwys cytundebau ynglŷn â gorsymiau ar gyfer dau safle sy'n darparu y bydd y Gronfa yn rhannu unrhyw gynnydd mewn gwerth yn y dyfodol. Mae'r telerau gorswm terfynol yn llai ffafriol i'r Gronfa na'r rhai a gytunwyd gan y Bwrdd. Telir adnau o £2.17 miliwn. Y gweddill i'w dalu mewn tri rhandaliad dros ddwy flynedd heb log.

WEFO yn caniatáu i gynigion y cynllun buddsoddi fod yn gymwys i gael arian ERDF gydag elfen manwerthu o fwy na 50 y cant, gan gynyddu amrywiaeth a nifer y cynlluniau buddsoddi posibl a all wneud cais am arian ERDF drwy'r Gronfa.

Mawrth

Gwerthiant portffolio o 14 o asedau wedi'i gwblhau am £15.7 miliwn, ynghyd â chymalau gorswm ar ddau safle yn Llys-faen a Threfynwy. Gwerthiant y 15fed ased, am £6 miliwn, yn amodol. SWLD yn talu'r rhandaliad cyntaf o enillion y gwerthiant i'r Gronfa, £10.33 miliwn.

SWLD yn penodi LSH i reoli'r safleoedd a brynwyd oddi wrth y Gronfa yn y de, gan gynnwys eiddo ar rent, hyrwyddo cynllunio, marchnata a gwerthiannau.

Mr Byron Davies AC yn cyflwyno cwestiwn ysgrifenedig ynglŷn â'r Gronfa i Mr Huw Lewis AC (y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth ar y pryd) yn codi pryderon ynglŷn â gwerthu asedau'r Gronfa.

Ateb Gweinidogol i gwestiynau'r Cynulliad ynglŷn â gwerthu'r portffolio o asedau'r Gronfa.

Aelod Cynulliad, Mr Byron Davies AC, yn anfon e-bost at yr Archwilydd Cyffredinol yn mynegi pryderon cychwynnol am drafodyn gwerthu'r portffolio o asedau.

Gorffennaf

SWLD yn gwerthu'r safleoedd yn Aberdâr a Bangor a brynwyd oddi wrth y Gronfa.

Awst

Cadarnheir cydymffurfiaeth buddsoddiad ERDF ar gyfer prosiect buddsoddi cyntaf y Gronfa yng Nghastell-nedd.

Hydref

Rheolwr y Gronfa (Amber) yn cymeradwyo'r prosiect buddsoddi cyntaf yng Nghastell-nedd.

Cyngor Dinas Caerdydd yn cyhoeddi ei ddewis Strategaeth ar gyfer Datblygu Lleol, gan ailgadarnhau'r posibilrwydd o ddatblygiad preswyl ar safle tir glas Llys-faen, a werthwyd gan y Gronfa, gyda chymal gorswm.

Yr Archwilydd Cyffredinol yn cyhoeddi astudiaeth gwerth am arian lawn o'r Gronfa. Llywodraeth Cymru yn atal gweithgareddau'r Gronfa dros dro.

2013

Chwefror

Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi bod gweithgareddau'r Gronfa wedi cael eu hatal dros dro ers mis Hydref 2012 a hefyd y bydd dau adolygiad annibynnol, o drefniadau llywodraethu a chyngor proffesiynol.

Mawrth

Cwblhau'r broses o werthu'r safle olaf, Bracla, i SWLD am £6 miliwn, unwaith bod rhagmodau'r gwerthiant yn cael eu bodloni; sy'n gwneud cyfanswm o £21.745 miliwn, i'w dalu mewn rhandaliadau, ar gyfer portffolio o 15 o safleoedd, ynghyd ag adenillion gorswm posibl ar ddau safle yn Llys-faen a Threfynwy.

Ym mis Mawrth 2010, cadarnhawyd bod yr asedau a werthwyd i SWLD gwerth £25.58 miliwn, heb gynnwys disgownt portffolio, unrhyw addasiadau yn deillio o gynnwys cymalau gorswm neu dderbynebau gorswm posibl.

Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi hysbysu'r Archwilydd Cyffredinol mai £30.9 miliwn oedd gwerth y farchnad asedau'r Gronfa a werthwyd fel portffolio i SWLD, heb gynnwys unrhyw dderbynebau posibl yn y dyfodol o gymalau gorswm a gytunwyd mewn perthynas â dau safle.

SWLD yn talu'r ail randaliad o enillion y gwerthiant i'r Gronfa, £5.0 miliwn. Byddai'r taliad hwn wedi cael ei addasu i £3.22 miliwn pe na bai gweithiant y safle ym Mracla wedi cael ei gwblhau.

Ebrill

Y Gronfa yn hysbysu WEFO bod 62 o brosiectau buddsoddi posibl ar wahanol gamau yn eu datblygiad; gan gynnwys 14 y mae wedi rhoi'r gorau iddynt, 38 ar gam gwerthuso cynnar, naw ar gam datgan diddordeb, ac un wedi'i gymeradwyo gydag arian yn ei le.

Cyflwynwyd adroddiad ar ganlyniadau'r adolygiad annibynnol o drefniadau llywodraethu'r Gronfa (Adroddiad Lloyd) i Lywodraeth Cymru.

Gorffennaf

Y Gweinidog Tai ac Adfywio (ar y pryd), Mr Carl Sargeant yn cadarnhau bod gweithgareddau'r Gronfa wedi'u hatal o hyd.

Awst

Cyflwynwyd adroddiad ar ganlyniadau adolygiad annibynnol o'r cyngor proffesiynol a roddwyd i'r Gronfa, a gynhaliwyd gan Deloitte, i Lywodraeth Cymru.

Medi

Y Cabinet yn cytuno i gynnal ymgynghoriad ar Gynllun Datblygu Lleol wedi'i adneuo Caerdydd. Mae'n cynnwys datblygiad preswyl ar y safle yn Llys-faen a werthwyd gan y Gronfa i SWLD.

SWLD yn cyflwyno cais cynllunio amlinellol ar gyfer 1,200 o gartrefi newydd ar safle Llys-faen, sef 'datblygiad Churchlands'. O dan delerau'r gwerthiant a gytunwyd rhwng y Gronfa a SWLD, byddai rhoi caniatâd cynllunio yn esgor ar daliad gorswm i'r Gronfa yn seiliedig ar gyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth y safle wedi hynny.

Hydref

Bwrdd y Gronfa yn comisiynu prisiad o'r asedau a werthwyd i SWLD gan Collier International LLP (Colliers).

Adran Tai ac Adfywio Llywodraeth Cymru yn dechrau rheoli'r Gronfa yn uniongyrchol er mwyn i weithgareddau'r Gronfa ddod o dan reolaeth uniongyrchol Gweinidogion unwaith eto. Aelodau Bwrdd y Gronfa ar y pryd yn ymddiswyddo ac yn cael eu disodli gan ddau o swyddogion Llywodraeth Cymru fel mesur dros dro.

Tachwedd

Y Gronfa yn cytuno i ad-dalu £25 miliwn o arian ERDF yr UE i WEFO er mwyn osgoi'r risg y bydd yn rhaid dychwelyd arian heb ei wario i'r UE. Caiff prosiectau buddsoddi presennol y Gronfa eu hariannu'n gyfan gwbl gan y Gronfa.

2014

Ionawr

SWLD yn gwerthu rhan o'r safle yn y Pîl a brynwyd oddi wrth y Gronfa.

Chwefror

Colliers yn prisio'r asedau a werthwyd fel portffolio i SWLD ar adeg y gwerthiant, ynghyd â darpariaethau ynglŷn â gorswm ar gyfer dau safle, am £19.4 miliwn.

Cyngor Sir Fynwy yn mabwysiadu ei Gynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol, sy'n cynnwys y safle a werthwyd gan y Gronfa o fewn ei ddyraniad ar gyfer datblygiad preswyl a chyflogaeth defnydd cymysg. O dan y cymal gorswm a oedd yn rhan o'r telerau gwerthu i SWLD, mae cynnwys y safle mewn Cynllun Datblygu Lleol cymeradwy yn sbardun i dalu derbynneb gwerthu ychwanegol i'r Gronfa yn seiliedig ar gyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth y safle.

Mawrth

SWLD yn talu'r rhandaliad olaf (y trydydd) o enillion y gwerthiant i'r Gronfa, £4.24 miliwn. Byddai'r taliad hwn wedi cael ei ganslo pe na bai gwerthiant y safle ym Mracla wedi cael ei gwblhau.

Mai

SWLD yn cyflwyno cais cynllunio amlinellol i Gyngor Sir Fynwy am ddatblygiad defnydd cymysg ar y safle a werthwyd gan y Gronfa.

Mehefin

Cyngor Dinas Caerdydd yn cymeradwyo'r Cynllun Datblygu Lleol wedi'i adneuo i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru am archwiliad annibynnol ar ddechrau 2015. Mae'r safle yn Llys-faen wedi'i gynnwys mewn ardal a glustnodwyd ar gyfer datblygiad preswyl, a allai arwain at dalu gorswm i'r Gronfa fel cyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth y safle.

Adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol yn ymdrin â digwyddiadau hyd at ddiwedd mis Mehefin 2014 yn fanwl.

Rhagfyr

Cyngor Sir Fynwy yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad defnydd cymysg (370 o anheddau a 6.5 hectar ar gyfer cyflogaeth) ar y safle a werthwyd gan y Gronfa, sy'n sbarduno talu derbynebau gwerthu ychwanegol i'r Gronfa o dan y cymal gorswm a oedd yn rhan o'r telerau gwerthu i SWLD.

SWLD yn cyflwyno cais cynllunio amgen i Gyngor Dinas Caerdydd i ddatblygu safle Llys-faen.

2015

Ionawr

Cais cynllunio SWLD ar gyfer 'datblygiad Churchlands' ar safle Llys-faen yn cael ei wrthod gan Gyngor Dinas Caerdydd. SWLD yn apelio yn erbyn y penderfyniad. Nid yw'r apêl yn debygol o gael ei phenderfynu cyn i Gynllun Datblygu Lleol Caerdydd gael ei fabwysiadu, a ddisgwylir ym mis Medi 2015.

Ebrill

SWLD yn gwerthu safle Trefynwy ymlaen i ddatblygwr am £12 miliwn. O dan y telerau gwerthu a gytunwyd rhwng y Gronfa ac SWLD, gall gwerthu ymlaen esgor ar daliad gorswm.

Rhagfyr

Y dyddiad y mae'n rhaid i £25 miliwn o arian ERDF yr UE gael ei neilltuo a'i dalu i brosiectau buddsoddi adfywio er mwyn osgoi gorfod dychwelyd yr arian i'r UE. Roedd angen i'r Gronfa fod wedi buddsoddi £15.4 miliwn mewn prosiectau adfywio er mwyn hawlio'r swm llawn o arian ERDF yr UE. Trosglwyddwyd arian ERDF o'r Gronfa i WEFO ym mis Tachwedd 2013 i'w neilltuo gan eraill ac osgoi gorfod ei ad-dalu i'r UE.

Atodiad 3 - Prisiadau wedi'u crynhoi o bortffolio tir ac eiddo'r Gronfa a werthwyd i SWLD

Noder i'r prisiadau yn y tabl isod gael eu darparu ar adegau gwahanol gan briswyr gwahanol ac at ddibenion gwahanol, gan ddefnyddio amrywiaeth o ddulliau a rhagdybiaethau prisio. Felly, nid oes modd eu cymharu'n uniongyrchol. Pan fo prisiadau'n nodi rhagdybiaeth ynglŷn â phresenoldeb cymal gorswm, fe'i hystyrir yn y prisiad. Fodd bynnag, nid oes unrhyw dderbyniadau yn y dyfodol a fydd yn deillio o gymal o'r fath, os caiff ei ysgogi, yn cael eu cynnwys yn y prisiad.

Ased	Pris gwerthu'r portffolio i SWLD, pris gwerthu'r safle ym Mracla a llinellau sylfaen gorswm ar gyfer Llys-faen a Threfynwy, ar adeg cwblhau; 2 Mawrth 2012 (1 Mawrth 2013 ar gyfer Brackla).	Prisiadau y Prisiwr Dosbarth o'r farchnad (sy'n adlewyrchu unrhyw 'werth gobeithiol') ar adeg cwblhau'r gwerthiant, 2 Mawrth 2012 (1 Mawrth 2013 ar gyfer Brackla) ac sy'n adlewyrchu cynnwys telerau gorswm (ond nid derbynebau), a oedd yn hysbys ar y dyddiad prisio, ar gyfer safleoedd Llys-faen a Threfynwy.	Prisiad y Prisiwr Dosbarth o werthiant y portffolio ar adeg cwblhau. Disgownt o 15 y cant, ac yn adlewyrchu cynnwys telerau gorswm (ond nid derbynebau), a oedd yn hysbys ar y dyddiad prisio, ar gyfer y safleoedd yn Llys-faen a Threfynwy.	Gwerth defnydd presennol King Sturge fel yr oedd ar 1 Hydref 2009	Prisiadau King Sturge ar y farchnad fel yr oeddent ar 1 Hydref 2009 (sy'n cynnwys 'gwerth gobeithiol' a nodwyd ar gyfer y safleoedd yn Llys-faen, y Pîl, Tywyn, Llanelwy ac Abergele), sydd wedi'u haddasu i hepgor tir nas trosglwyddwyd i'r Gronfa a hefyd asedau nas gwerthwyd i SWLD.
Parc Imperial, Casnewydd		£3,700,000			£5,100,000
Llys-faen, Caerdydd	£1,835,000	£10,500,000	£8,925,000	£1,835,000	£6,100,000
Ystad Ddiwydiannol Wrecsam		£435,000			£390,000
Parc Busnes Llantrisant		£285,000			£330,000
Fferm Tŷ Uchaf, y Rhws		£3,250,000			£2,700,000
Fferm Goetre Uchaf, Bangor		£3,400,000			£1,500,000
Llanfairpwll, Ynys Môn		£175,000			£150,000
Fferm Tŷ Draw, y Pîl		£450,000		£100,000	£450,000
Safle Mayhew Foods, Aberdâr		£430,000			£300,000
Ffordd Wonastow, Trefynwy	£990,000	£3,850,000	£3,272,500	£990,000	£990,000
Ffordd Dwyrain Tywyn, Tywyn		£850,000		£155,000	£735,000
Pen-Y-Bryn, Llanelwy		£750,000		£230,000	£700,000
Ffordd Sain Siôr, Abergele		£1,300,000		£90,000	£175,000
Cyffordd Llandudno		£1,000,000			£520,000
Ystad Ddiwydiannol Bracla, Pen-y-bont ar Ogwr	£6,018,029	£6,000,000	£5,100,000		£5,440,000
	£21,747,498	**£36,375,000**	**£30,918,750**	**£3,400,000**	**£25,580,000**

Cynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa gan dybio gwaredu fesul cam, Mawrth 2011	Prisiadau Savills ar y farchnad (a fydd yn cynnwys 'gwerth gobeithiol') fel yr oeddent ym mis Ionawr 2012. Mae amrediadau prisiad Trefynwy a Llys-faen yn adlewyrchu'r telerau gorswm arfaethedig (ond nid derbynebau) a oedd yn hysbys ar y dyddiad prisio.		Prisiad Savils o werthiant y portffolio ym mis Ionawr 2012. Disgownt o 20 y cant. Mae'r amrediad yn cynnwys gwerth gobeithiol ac yn adlewyrchu'r telerau gorswm arfaethedig (ond nid derbynebau) ar gyfer Trefynwy a Llys-faen a oedd yn hysbys ar y dyddiad prisio.	Prisiadau Colliers ar y farchnad ar adeg cyfnewid contractau, 18 Chwefror 2012. Mae gwerthoedd Collier ar y farchnad a restrir isod ar gyfer Trefynwy a Llys-faen yn anwybyddu'r darpariaethau hysbys ynglŷn â gorswm a oedd wedi'u cynnwys yng nghontractau'r gwerthiant.	Prisiad Colliers o werthiant y portffolio ar adeg cyfnewid, mis Chwefror 2012, wedi'i ddisgowntio 10 y cant ac yn adlewyrchu'r telerau gorswm arfaethedig (ond nid derbynebau), a oedd yn hysbys ar y dyddiad prisio, ar gyfer y safleoedd yn Nhrefynwy a Llys-faen.
£4,000,000	£3,500,000	£4,000,000		£3,625,000	
£2,500,000	£3,500,000	£4,000,000		£2,265,000	
£600,000	£219,000	£310,250		£750,000	
£200,000	£300,000	£320,000		£350,000	
£3,000,000	£3,440,000	£3,950,000		£2,200,000	
£3,000,000	£1,850,000	£2,000,000		£2,200,000	
£200,000	£100,000	£125,000		£300,000	
£100,000	£170,000	£210,000		£1,300,000	
£300,000	£300,000	£350,000		£295,000	
£1,500,000	£3,600,000	£4,000,000		£2,500,000	
£155,000	£362,000	£400,000		£260,000	
£230,000	£200,000	£250,000		£280,000	
£150,000	£300,000	£400,000		£350,000	
£1,000,000	£735,000	£825,000		£475,000	
£7,500,000	£3,600,000	£4,300,000		£5,075,000	
£24,435,000	**£22,176,000**	**£25,440,250**	**£17,740,800-£20,332,200**	**£22,225,000**	**£19,400,000**

Atodiad 4 - Casgliadau wedi'u crynhoi o adroddiad y Prisiwr Dosbarth a'r briff prisio

Casgliadau cryno

Cyfarwyddwyd Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth gan yr Archwilydd Cyffredinol i adolygu gwerthoedd gwerthu'r portffolio o eiddo a sicrhawyd gan Gronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio (y Gronfa). Tybir mai'r dyddiad cwblhau cyfreithiol yw dyddiad gwerthu asedau'r Gronfa, sef 2 Mawrth 2012 (ac eithrio'r safle ym Mracla, a gwblhawyd ar 1 Mawrth 2013). Gofynnwyd am brisiadau ar bedwar dyddiad arall hefyd.

Gofynnwyd hefyd i Wasanaeth y Prisiwr Dosbarth ystyried y cyngor prisio a roddwyd gan King Sturge (yn ei adroddiad dyddiedig 4 Rhagfyr 2009 a llythyr atodol King Sturge dyddiedig 24 Mawrth 2010) ac adolygiad pellach o'r gwerthiant a wnaed ar ran y Gronfa gan Colliers International LLP, a gyflwynodd ei adroddiad ar 25 Chwefror 2014.

Rhestrir yr eiddo a ystyrir yn yr adroddiad hwn yn y tabl isod:

Cyf Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth	Cyfeiriad y Safle	
1	Parc Imperial, Casnewydd	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
2-4	Llwynypia, Church House a ffermydd Maerdy, Llys-faen, Caerdydd	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
5	Ystad Ddiwydiannol Wrecsam	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
6	Parc Busnes Llantrisant	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
7	Fferm Tŷ Uchaf, y Rhws	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
8	Fferm Neuadd Cogan, Penarth	Rhan wedi'i gwerthu ar wahân, rhan wedi'i chadw gan y Gronfa.
9	Parc y Garth, Tonysguboriau	Heb ei werthu i SWLD. Fe'i cadwyd gan y Gronfa.
10	Fferm Goetre Uchaf, Bangor	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
11	Tŷ Mawr, Llanfairpwllgwyll, Ynys Môn	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
12	Fferm Tŷ Draw, y Pîl	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
13	Safle Mayhew Foods, Aberdâr	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
14	Anchor Way, Penarth	Heb ei werthu i SWLD. Fe'i cadwyd gan y Gronfa.

Cyf Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth	Cyfeiriad y Safle	
15	Ffordd Wonastow, Trefynwy	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
16	Ffordd Dwyrain Tywyn, Tywyn	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
17	Pen-Y-Bryn, Llanelwy	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
18	Ffordd Sain Siôr, Abergele	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
19	Fferm Waenfynydd, Cyffordd Llandudno	Gwerthu i SWLD, wedi'i gwblhau 2 Mawrth 2012.
20	Ystad Ddiwydiannol Bracla, Pen-y-bont ar Ogwr	Rhan wedi'i gwerthu ar wahân, y gweddill wedi'i werthu i SWLD, a gwblhawyd 1 Mawrth 2013.

Y cwestiwn cyntaf a godaf (o safbwynt 'gwerth gwerthu gorau' yn unig, a heb ystyried cyfyngiadau'r Llywodraeth) yw ai rhoi 20 o asedau gwahanol iawn i'r Gronfa oedd y ffordd orau o gael yr arian parod yr oedd ei angen i hawlio arian cyfatebol buddsoddi Ewropeaidd. Roedd gan y safleoedd ofynion marchnata gwahanol iawn, yr oedd angen ffocws gofalus iawn (ac amser) ar rai ohonynt er mwyn sicrhau eu gwerthoedd posibl llawn. Mae digon o enghreifftiau yng Nghymru a gweddill y DU lle mae cyrff cyhoeddus yn gwaredu rhai safleoedd datblygu cymhleth a gwerthfawr iawn drwy ddefnyddio proses farchnata wedi'i rheoli'n ofalus, ac ymdrinnir â safleoedd o'r fath ar sail safleoedd unigol, ac nid ar sail portffolio.

Ceir gwahaniaethu sylweddol iawn rhwng llawer o'n prisiadau a'r prisiau gwerthu a sicrhawyd gan y Gronfa. Ar ddyddiad cwblhau'r gwerthiant, sef 2 Mawrth 2012 (1 Mawrth 2013 ar gyfer Brackla) mae cyfanswm y gwahaniaethau hyn ychydig dros £14.637 miliwn (prisiad cronnus Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth = £36.375 miliwn o gymharu â swm y gwerthiant a dderbyniwyd, sef ychydig o dan £21.748 miliwn). Mae hyn, yn fy marn i (sy'n seiliedig ar yr adolygiad hwn), yn deillio o'r strategaeth gwaredu a marchnata a fabwysiadwyd gan y Gronfa a'i chynghorwyr. Efallai fod ffactorau eraill (megis costau rheoli'r gronfa) wedi effeithio ar y penderfyniadau ynglŷn â gwaredu hefyd ond nid yw cwmpas ein hadolygiad yn nodi unrhyw fanylion eraill.

Yn fy marn i, sy'n seiliedig ar yr adolygiad hwn, NI lwyddodd proses waredu gyffredinol y Gronfa i sicrhau'r derbyniadau gorau o werthiant y gellid bod wedi'u sicrhau ar adeg gwerthu (h.y. ni allwn gadarnhau bod y cytundeb â South Wales Land Developments yn bodloni meini prawf 'gwerth gorau' o ran gwerthiant). Er mwyn osgoi amheuaeth, credaf y byddai dulliau amgen o waredu a marchnata asedau'r Gronfa (fel y'i hamlinellwyd yn fy adroddiad) wedi cynhyrchu derbyniadau mwy o'r gwerthiant yn gyffredinol. Yn olaf, ni wnaeth telerau'r gwerthiant y cytunwyd arnynt â'r prynwr ddiogelu buddiannau'r Gronfa yn ddigonol (na'r trethdalwr yn y pen draw) gan ei bod yn amlwg y byddai

defnydd ehangach a mwy gofalus o gymalau gorswm bron yn sicr wedi sicrhau eisoes (yng ngoleuni'r safleoedd sydd eisoes wedi cael eu hailwerthu gan South Wales Land Developments) rhagor o dderbyniadau i bwrs y wlad.

Er tegwch i'r Gronfa a'i chynghorwyr mae gwerthoedd Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth a nodwyd yn tybio 'marchnata priodol' a fydd, mewn rhai achosion, yn cynnwys hyrwyddo cynllunio ar safleoedd a/neu drefniadau gwaith cydweithredol â datblygwyr, y gall y naill neu'r llall (yn achos y safleoedd mwyaf o ran maint a mwyaf gwerthfawr) gymryd cryn amser, adnoddau a dyfalbarhad. Felly, fel y crybwyllwyd eisoes, un maes y mae angen i'ch adolygiad ei ystyried yw a ddylai/gellid bod wedi ymdrin â'r rhai o'r safleoedd mwy o faint a mwy gwerthfawr mewn ffordd wahanol (h.y. cipio gwerth yn y tymor hwy) ac a allai proses o farchnata'r asedau a oedd yn weddill wedi'i thargedu'n well fod wedi sicrhau'r derbyniadau o werthiant y cafodd y Gronfa y dasg o'u cynhyrchu. Er ei bod yn glir (yn fy marn i) fod cyfleoedd i sicrhau gwell canlyniadau gwerthu, gwnaeth yr heriau gweithredol ymarferol a wynebai'r Gronfa ei hatal rhag cyflawni gwerth llawn rhai o'i safleoedd ar y farchnad.

Rwyf wedi nodi fy marn y gellid bod wedi rheoli'r broses waredu'n well ac wedi sicrhau mwy o amlygiad i'r farchnad. Fodd bynnag, yn achos rhai o'r safleoedd mwyaf o ran maint a mwyaf gwerthfawr o bosibl (e.e. Llys-faen a Threfynwy nad ydynt yn addas ar gyfer gwerthiant confensiynol ymlaen llaw) mae gwireddu eu gwerth llawn yn broses a all gymryd amser ac adnoddau, a all gynnwys defnyddio prif gynllunwyr arbenigol a/neu drefniadau cydweithredol â datblygwr (neu gonsortiwm o ddatblygwyr).

Yn olaf, gofynnodd eich cyfarwyddiadau am ein barn ar werth yr asedau dan sylw wedi'u gwerthu'n un portffolio, pe bai hyn yn wahanol i werth cronnol yr asedau unigol. Yn amlwg, mae fy marn ar 'greu lotiau darbodus' yn nodi fy marn y bydd gwerthiant fel un portffolio yn arwain at werth cyffredinol is. Mae llawer o resymau dros hyn ond tynnaf sylw at ddau o'r ffactorau mwyaf amlwg isod:

- **Marchnad y prynwr** – mae llawer llai o ddarpar brynwyr a all godi £50 miliwn (yn enwedig yn y farchnad bresennol) na'r rhai a all godi £500,000. Mae deddf economaidd cyflenwad a galw yn nodi lle mae cyflenwad yn sefydlog ond mae'r galw yn gostwng (drwy lai o gystadleuaeth) yna mae'n rhaid i'r pris ostwng hefyd. Mae creu lotiau darbodus a marchnata darbodus yn gwrthsefyll y risg hon.

- **Portffolio cymysg** – er bod yr asedau bron i gyd yn dir lle mae posibilrwydd o ddatblygu, maent yn amrywio'n fawr o ran lleoliad daearyddol, maint, marchnad derfynol (preswyl/cyflogaeth), heriau datblygu a'r amser nes bod datblygiad yn cael ei wireddu. Fel y cyfryw, mae gan bob safle farchnad o ddarpar brynwyr ond mae'r prynwyr hyn yn amrywio (yn eithaf sylweddol mewn rhai enghreifftiau) o safle i safle. Unwaith eto, mae creu lotiau darbodus a marchnata darbodus yn gwrthsefyll y risg hon.

O ran yr amrywiant mewn prisiadau rhwng gwerth cronnol yr asedau dan sylw a'u gwerth fel portffolio, mae hwn yn asesiad anodd i'w wneud gan nad yw tir datblygu yn cael ei werthu fel arfer (yn enwedig yn y farchnad bresennol) a gan fod gwerthu tir datblygu fel portffolio yn llai arferol fyth. Byddwn hefyd yn disgwyl i bortffolios o dir datblygu gael eu gwerthu o dan amgylchiadau pan fo mwy o newid (e.e. gwerthiannau mewn trallod, uno/prynu cwmnïau, buddsoddiadau strategol ac ati) a fyddai'n gwneud tystiolaeth o'r fath yn fwy amgylchiadol, ac yn fwy anodd i'w dadansoddi a'i chymhwyso.

Yn achos marchnata portffolio'r Gronfa'n ddarbodus, byddai angen i hyn ymestyn y tu hwnt i Gymru a chael ei gynnal ar sail sy'n ennyn mwy o ddiddordeb, nid yn unig yn y DU, ond ymhlith buddsoddwyr eraill a all fod yn ceisio posibiliadau datblygu yn y tymor hwy mewn rhanbarth sydd, mewn termau rhyngwladol, yn un cymharol sefydlog ac atyniadol i fuddsoddi ynddo. O'm hymchwiliadau, nid yw'n amlwg i hyn gael ei wneud ar gyfer asedau'r Gronfa, ond pe câi ei wneud byddwn yn disgwyl y gallai disgownt am werthu portffolio gael ei gyfyngu i tua 15% (h.y. gwerth cronnol o £36.375 miliwn yn gostwng i tua £30.9 miliwn). Fodd bynnag, penderfyniad buddsoddi i'r darpar brynwr yw penderfyniad o'r fath i raddau helaeth a chaiff ei ysgogi gan ei farn ar y risg gyffredinol a'r hafaliad enillion ynghyd â'r ffordd y mae'n cyfrif am y costau (rhai gwirioneddol ac o ran amser) sy'n gysylltiedig â gwireddu gwerth terfynol y portffolio h.y. gallai barn buddsoddwyr amrywio'n fawr.

Yn fy marn i, gellid bod wedi osgoi/lliniaru llawer o'r problemau a gododd o ganlyniad i werthu'r portffolio drwy broses waredu fwy darbodus, agored ac wedi'i rheoli'n ofalus a thrwy gynnwys darpariaethau ynglŷn â gorsymiau ar gyfer y rhan fwyaf o'r asedau. Mae'n siomedig hefyd mai dim ond lleiafswm gwerth yr oedd ei angen o werthu'r portffolio i bob golwg er mwyn bodloni gofynion ariannu'r Gronfa ac nid wyf yn ymwybodol o unrhyw gynigion i ystyried ffyrdd amgen o gyflawni hyn tra'n gwireddu gwerth gorau i bwrs y wlad (h.y. sicrhau derbyniadau dros ben i'w buddsoddi mewn meysydd eraill o fudd y cyhoedd).

Briff prisio a ddarparwyd gan Swyddfa Archwilio Cymru

Nod:

Comisiynu prisiadau proffesiynol ac annibynnol o bortffolio o asedau tir ac eiddo a drosglwyddwyd gan Lywodraeth Cymru i Gronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio (y Gronfa), y mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi'u gwerthu ers hynny i brynwr yn y sector preifat.

Defnyddir y prisiadau hyn i lywio dyfarniadau archwilio Swyddfa Archwilio Cymru o ran y gwerth am arian a gafwyd i'r trethdalwr o weithgareddau'r Gronfa.

Gwaith i'w wneud:

Darperir prisiadau asedau gwahanol ar ddyddiadau gwahanol (gweler isod), ynghyd â phrisiad ar gyfer y portffolio cyfan bob tro, os yw'n wahanol i swm yr asedau unigol. Darperir prisiad o'r asedau a werthir fel portffolio ar ddyddiad cwblhau'r gwerthiant (a'u gwerth cyfredol os yw'n wahanol) os yw'n wahanol i swm yr asedau unigol.

Dylid hefyd gynnal dadansoddiad fforensig o adroddiadau King Sturge dyddiedig 1 Hydref 2009 ar bob ased, er mwyn cadarnhau bod pob un o fewn lefelau goddefiant prisio a dderbynnir. Dylai'r dadansoddiad hwn ystyried gwybodaeth a thybiaethau cyfredol yn ogystal â nodi'r effaith ar werthoedd unrhyw newidiadau mewn amgylchiadau ac yn ansawdd neu raddau'r wybodaeth sydd ar gael. Hefyd gofynnwn am asesiad proffesiynol o lythyr King Sturge dyddiedig 24 Mawrth 2010 (lle cadarnhawyd bod ei werthoedd ym mis Hydref 2009 yn dal i fod), gan ystyried amodau'r farchnad ac unrhyw newidiadau o ran yr asedau.

Sail prisiad:

Gwerth ar y Farchnad, fel y'i diffinnir yn safonau RICS.

Rhaid i hyn ystyried caniatâd cynllunio sy'n bodoli, amodau daear, teitl a rhwystrau ac ati gan eu bod yn bodoli ar y dyddiadau prisio amrywiol. Er y bydd Gwerth ar y Farchnad yn ystyried unrhyw ragolygon datblygu, bydd hefyd angen sylw ar wahân ar werth gobeithiol (lle bo'n gymwys).

Dyddiadau prisio:

Bydd hefyd angen prisiadau ar gyfer y dyddiadau canlynol:

- dyddiad trosglwyddo'r portffolio o Lywodraeth Cymru i'r Gronfa (10 Mawrth 2010), os oedd unrhyw newidiadau a fyddai wedi effeithio ar werth yr asedau ers prisiad King Sturge ym mis Hydref 2009;
- dyddiad paratoi Cynllun Gwireddu Asedau'r Gronfa, ym mis Mawrth 2011, gan gynnwys barn broffesiynol am y rhesymau a roddwyd yn y Cynllun dros unrhyw newidiadau ers prisiad King Sturge ym mis Hydref 2009;
- ystyried unrhyw newidiadau perthnasol o ran statws cynllunio safle/rhagolygon hysbys, gwybodaeth am y farchnad ar y pryd, er mwyn adolygu/mireinio barn Lambert Smith Hampton am y gwerth ym mis Mawrth 2011 i adlewyrchu'r sefyllfa ar ddyddiad cwblhau'r gwerthiant (31 Ionawr 2012, ar wahân i Bracla 1 Mawrth 2013); a
- heddiw (bydd angen gwneud hyn mor 'ddiweddar' â phosibl at ddibenion archwilio) os bu unrhyw newidiadau a fyddai wedi effeithio ar werth yr asedau ers cwblhau'r gwerthiant.

Logisteg:

Rhoddir datgeliad llawn o'r ddogfennaeth sydd ar gael yn ymwneud â phob safle, gan gynnwys amodau'r safle, tenantiaethau ac ati. Lle bo'n briodol, bydd Swyddfa Archwilio Cymru yn trefnu mynediad uniongyrchol i ffeiliau Llywodraeth Cymru sy'n nodi'r atodlenni tenantiaeth, telerau, dyddiadau adolygu, rhwymedigaethau a thaliadau gwasanaeth ac ati. Hwylusir unrhyw gyswllt â Llywodraeth Cymru gan Swyddfa Archwilio Cymru.

Tybir yr ymwelir â phob safle er mwyn ategu prisiad fel RICS. Hwylusir mynediad corfforol i bob safle, a bod Swyddfa Archwilio Cymru yn cael caniatâd y perchenogion cyfredol. Os na ddarperir hyn, lle bo modd dylid defnyddio hawliau tramwy cyhoeddus.

Cyflwyno adroddiadau:

Dylai'r adroddiad gael ei anfon at Archwilydd Cyffredinol Cymru.

Atodiad 5 - Egwyddorion Nolan ynglŷn ag ymddygiad mewn bywyd cyhoeddus

Pennwyd Saith Egwyddor Bywyd Cyhoeddus, a elwir yn Egwyddorion Nolan, gan Adroddiad Cyntaf y Pwyllgor ar Safonau mewn Bywyd Cyhoeddus, Mai 1995. Maent fel a ganlyn:

- **Anhunanoldeb:** Dylai deiliaid swyddi cyhoeddus weithredu er lles y cyhoedd yn unig. Ni ddylent wneud hynny er mwyn iddynt hwy, eu teulu neu eu ffrindiau, elwa'n ariannol neu elwa mewn ffordd arall.
- **Uniondeb:** Ni ddylai deiliaid swyddi cyhoeddus osod eu hunain mewn sefyllfa o ddyled ariannol neu unrhyw ddyled arall i sefydliadau neu unigolion allanol a allai geisio dylanwadu arnynt ar y ffordd y maent yn perfformio'u dyletswyddau swyddogol.
- **Gwrthrychedd:** Wrth gyflawni busnes cyhoeddus, gan gynnwys gwneud penodiadau cyhoeddus, dyfarnu contractau, neu argymell unigolion ar gyfer gwobrwyon neu fuddiannau, dylai deiliaid swyddi cyhoeddus wneud penderfyniadau yn ôl haeddiant.
- **Atebolrwydd:** Mae deiliaid swyddi cyhoeddus yn atebol i'r cyhoedd am eu penderfyniadau a'u gweithredoedd a rhaid iddynt wneud eu hunain yn destun pa bynnag archwiliad sy'n addas i'r swydd.
- **Bod yn agored:** Dylai deiliaid swyddi cyhoeddus fod mor agored â phosibl ynghylch yr holl benderfyniadau a gweithrediadau a wneir ganddynt. Dylent roi rhesymau am eu penderfyniadau a pheidio â chyfyngu ar y wybodaeth onid oes angen am hynny er budd ehangach y cyhoedd.
- **Gonestrwydd:** Mae'n ddyletswydd ar ddeiliaid swyddi cyhoeddus i ddatgan unrhyw fuddiannau preifat sy'n berthnasol i'w dyletswyddau cyhoeddus a dylent gymryd camau i ddatrys unrhyw wrthdaro a allai godi mewn modd sy'n diogelu buddiannau cyhoeddus.
- **Arweinyddiaeth:** Dylai deiliaid swyddi cyhoeddus hyrwyddo ac ategu'r egwyddorion hyn drwy roi arweinyddiaeth ac esiampl.

Wales Audit Office

24 Cathedral Road

Cardiff CF11 9LJ

Tel: 029 2032 0500

Fax: 029 2032 0600

Textphone: 029 2032 0660

E-mail: info@audit.wales

Website: www.audit.wales

Swyddfa Archwilio Cymru

24 Heol y Gadeirlan

Caerdydd CF11 9LJ

Ffôn: 029 2032 0500

Ffacs: 029 2032 0600

Ffôn Testun: 029 2032 0660

E-bost: post@archwilio.cymru

Gwefan: www.archwilio.cymru