

24 Heol y Gadeirfan / Cathedral Road
Caerdydd / Cardiff CF11 9LJ
Ffôn / Tel: 029 20 320500
Info@audit.wales / post@archwilio.cymru
www.audit.wales / www.archwilio.cymru

Mr Darren Millar AM
Cadeirydd, Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Dyddiad: 7 Hydref 2015
Ein cyf: HVT/2394/caf
Tudalen: 1 o 13

Aranyll Darren

CRONFA BUDDSODDI CYMRU MEWN ADFYWIO (RIFW)

Rwy'n ysgrifennu atoch i ddiweddarar eich Pwyllgor ar wahanol faterion sy'n berthnasol wrth iddo ystyried fy adroddiad ar Gronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio (RIFW), adroddiad a gyhoeddais ar 15 Gorffennaf 2015. Yn y llythyr hwn, amlinellaf fy sylwadau ar y canlynol:

- llythyr 7 Medi 2015 i'r Pwyllgor oddi wrth Owen Evans, lle rhoddodd ymateb ffurfiol Llywodraeth Cymru i'm hadroddiad ac i bob un o'r wyth argymhelliad sydd ynddo; a
- chyflwyniadau ysgrifenedig i'r Pwyllgor gan (i) gyn-aelodau'r Bwrdd RIFW, (ii) Amber Infrastructure Ltd (Amber) a (iii) Lambert Smith Hampton (LSH) cyn iddynt ymddangos gerbron y Pwyllgor.

Ymateb Llywodraeth Cymru i'm Hadroddiad (llythyr 7 Medi 2015 i'r Pwyllgor oddi wrth Owen Evans)

Mae llythyr Llywodraeth Cymru yn gywir yn nodi'r cyfyngiadau ar Lywodraeth Cymru wrth iddi geisio ymateb i'r pryderon a oedd yn dod i'r amlwg am RIFW o fis Hydref 2012 ymlaen. Rydym yn llwyr gydnabod yn cyfyngiadau hyn yn ein hadroddiad (**Adroddiad, paragraff 4.10**). Hoffwn hefyd gydnabod gwerth y cyfathrebu helaeth a'r cydlynu rhwng Llywodraeth Cymru a'm tîm astudio yn ystod cwrs eu gwaith ac y cyfeiria Owen atynt yn ei drydydd paragraff.

Mae pedwerydd paragraff y llythyr yn cyfeirio at y ffaith fod Llywodraeth Cymru wedi sefydlu grŵp llywio aml-ddisgyblaeth, sydd wedi nodi gwersi ehangach i'w dysgu o'r achos. Efallai y bydd y Pwyllgor yn dymuno gofyn am gopi o'r gwersi hyn. Yn ogystal, mae'r llythyr yn cyfeirio at Lywodraeth Cymru yn datblygu canllawiau diwygiedig ar gyfer

sefydlu cyrff hyd braich. Unwaith eto, efallai y bydd y Pwyllgor yn dymuno gofyn am gopi o'r canllawiau hynny.

Ym mharagraff chwech mae'r llythyr yn cydnabod, heb agor i'r farchnad, nad oes modd dangos bod y pris gwerthu gorau wedi ei sicrhau. Yna mae'n nodi cred Llywodraeth Cymru nad yw tystiolaeth brisio yn pwyntio'n derfynol at werthu o dan y gwerth. Yn amlwg, byddai'n anodd iawn profi'r pwynt hwn yn bendant y naill ffordd neu'r llall. Fodd bynnag, yr wyf yn dal i gredu'n gryf bod fy Adroddiad yn rhoi corff sylweddol a manwl o dystiolaeth i gefnogi fy nghasgliad canolog, sef na all Llywodraeth Cymru na RIFW ddangos bod gwerth am arian wedi ei gyflawni yn achos y trafodion gwerthiant portffolio.

Mae fy adroddiad yn cydnabod yn llawn y cyfyngiadau yr oedd RIFW yn gweithio danynt (**Adroddiad, paragraffau 3.14, 3.17 a 3.56**). Mae hefyd yn cwestiynu penderfyniadau Llywodraeth Cymru i ddarparu asedau (ac yn enwedig asedau oedd â photensial sylweddol o ran datblygu yn y dyfodol) yn lle arian parod (**paragraff 3.16**), ac yn dangos yn glir nad oedd angen i RIFW, mewn gwirionedd, werthu'r holl asedau cyn diwedd 2015 (**paragraffau 3.27, 3.37**). Yn fyr, nid RIFW oedd y cyfrwng priodol i ddiddymu'r asedau hynny er mwyn cael yr enillion gwerthiant gorau i bwrs y wlad. Pe bai'r asedau i'w gwerthu, yna rwyf o'r farn y dylai bargaen (neu fargeinion) gwell fod wedi eu gwneud, ac wedi eu hamseru i gynhyrchu mwy o enillion.

Ymatebion Llywodraeth Cymru i'm hargymhellion archwilio

Gan droi at ymatebion penodol Llywodraeth Cymru i wyth argymhelliad yr Adroddiad, nodaf fod pump wedi'u derbyn yn llawn, dau wedi cael eu derbyn yn rhannol, ac nid yw'n glir i mi p'un a yw un ohonynt wedi ei dderbyn ai peidio.

Yn benodol, nid yw'n glir a yw Llywodraeth Cymru wedi derbyn **Argymhelliad 3**, i ymchwilio p'un a roddwyd cymorth gwladwriaethol anghyfreithlon a thrafod gyda Llywodraeth y DU yr angen i drosglwyddo'r trafodion gwerthiant portffolio i'r Comisiwn Ewropeaidd. Mae cyfathrebiad y Comisiwn Ewropeaidd (97/C 209/03) ar gymorth gwladwriaethol yn gofyn am hysbysu'r Comisiwn ynglŷn ag:

'...unrhyw werthiant na chwblhawyd ar sail gweithdrefn ymgeisio agored a diamod ...; ac unrhyw werthiant a oedd, yn absenoldeb trefn o'r fath, wedi ei gynnal am lai na gwerth y farchnad fel y sefydlwyd y gwerth gan briswyr annibynnol.'

Yn hyn o beth, bydd y Pwyllgor eisiau nodi rhai agweddau ar delerau'r gwerthiant (ar wahân i'r pris gwerthu ei hun), a allai arwain at gymorth gwladwriaethol posibl, gan gynnwys darpariaeth i dalu'r arian yn codi o'r gwerthiant fesul rhandaliad heb log, y defnydd cyfyngedig o orswm, a thelerau gorswm manwl.

Roedd **Argymhelliad 7** yn ymwneud â chynnal adolygiad o effeithiolrwydd trefniadau Llywodraeth Cymru yng nghyswllt trefniadau sicrwydd ansawdd mewnol ar gyfer darparu, i Weinidogion Cymru, ymatebion drafft i Gwestiynau Cynulliad. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnig 'croeso amodol' i'r argymhelliad hwn, ond nid yw'n glir a yw hyn yn cyfateb i dderbyn, derbyn yn rhannol neu ddim derbyn yr argymhelliad - neu yn wir a yw Llywodraeth Cymru yn mynd i adolygu ei threfniadau neu beidio. Fy mhwynt wrth wneud yr argymhelliad hwn oedd un cyffredinol, nid un penodol i RIFW, ac felly mae'n ymddangos i mi nad yw natur yr wybodaeth na chan bwy y cafodd ei darparu, yn berthnasol.

Derbyniwyd **Argymhelliad 8** yn rhannol, gyda'r amod y gall fod amgylchiadau lle nad yw proses gwirio ffeithiau yn briodol. Efallai y bydd y Pwyllgor yn dymuno gofyn am eglurhad gan Lywodraeth Cymru mewn perthynas â'r amgylchiadau lle byddent yn ystyried nad yw gwirio ffeithiau yn briodol.

Daw llythyr Llywodraeth Cymru i ben drwy sicrhau y Pwyllgor fod adrannau ailolygedig adroddiad Gilbert Lloyd a ddarparwyd i'r Pwyllgor ar gael i Swyddfa Archwilio Cymru. Gallaf gadarnhau bod hyn yn wir.

Cyflwyniad ysgrifenedig cyn-aelodau o Fwrdd RIFW i'r Pwyllgor

Yn eu cyflwyniad ysgrifenedig i'r Pwyllgor, tynnodd cyn-aelodau Bwrdd RIFW sylw at gyd-destun sefydlu'r Gronfa a'r cyfyngiadau yr oedd yn gweithio danynt. Mae'r rhain i gyd yn ffactorau yr wyf wedi eu cydnabod yn fy Adroddiad, ochr yn ochr â'r pwysau ar aelodau'r Bwrdd ac yn enwedig ar y tri aelod allanol, a oedd yn gweithio'n ddi-dâl.

Dywed cyn-aelodau'r Bwrdd yn anghywir ym mharagraff 6 o'u cyflwyniad y cynhaliwyd fy adolygiad "*rai blynyddoedd yn ddiweddarach*." Fodd bynnag, dechreuodd fy astudiaeth ar ôl i mi dderbyn gohebiaeth gan Aelod Cynulliad ym mis Mawrth 2012 - yr un mis y cwblhawyd gwerthiant 14 o'r 15 ased (gweler y llinell amser yn **Atodiad 2** o'r Adroddiad).

Ym mharagraff 12 o'u cyflwyniad, cyfeiria cyn-aelodau Bwrdd RIFW yn gywir at ddwy o brif elfennau fy nghasgliad gwerth am arian. Yn gyntaf, cyfeiriant at wir elw'r gwerthiant (ond nid ydynt yn cyfeirio at y diffygion yn y broses werthu a nodir yn fy Adroddiad); ac yn ail, at ddull amgen o weithio. Maent yn datgan yn anghywir y byddai dull amgen o'r fath yn seiliedig ar "*adferiad yn y farchnad eiddo*". Yn fy Adroddiad, yr wyf yn ei gwneud yn glir y gallai dull amgen - un yn seiliedig ar newidiadau yn statws cynllunio'r asedau, a thrwy hynny werthoedd cynyddol (nad ydynt wedi'u priodoli i adferiad yn y farchnad eiddo'n gyffredinol) - fod wedi cynhyrchu mwy o enillion ac yr un pryd fod wedi cwrdd ag anghenion arian parod RIFW (**Adroddiad, paragraffau 8c a 3.27**).

Ym mharagraffau 13 a 17, dywed cyn-aelodau'r Bwrdd yn gywir nad prif bwrpas y Gronfa oedd bod "*yn ddatblygwr eiddo*". Fodd bynnag, mae'n amlwg bod Llywodraeth Cymru wedi disgwyl i'r Gronfa gymryd camau priodol i gynyddu gwerth ei hasedau eiddo, ac i hyrwyddo'r asedau hynny drwy'r broses gynllunio gyda golwg ar gynhyrchu arian i bwrpas buddsoddi (**Adroddiad, paragraffau 2.22 a 3.14**).

Mewn sawl lle yn eu cyflwyniad, mae cyn-aelodau Bwrdd RIFW yn cwestiynu dulliau prasio'r Prisiwr Dosbarth:

- Ym mharagraff 17, maent yn awgrymu y dylai'r Prisiwr Dosbarth fod wedi ystyried gwerthoedd yr asedau yng nghyd-destun Cynllun Busnes y Gronfa. Fodd bynnag, ac yn briodol, briff y Prisiwr Dosbarth (**Atodiad 4**) oedd darparu prisiadau marchnad.
- Ym mharagraff 18, maent yn cwestiynu a yw'r Prisiwr Dosbarth wedi mabwysiadu dull gwahanol o brisio safle Llys-faen yn ei gomisiwn (ar wahân) i Gyngor Dinas Caerdydd. Rwy'n fodlon bod cyfranogiad y Prisiwr Dosbarth o ran darparu asesiad hyfywedd i'r Cyngor, mewn perthynas ag apêl gynllunio gyfredol, yn ymarferiad gwahanol i ddarparu prisiadau marchnad i asedau fel yr oeddynt yn 2012.
- Ym mharagraff 20, cyfeiriant at ddull y Prisiwr Dosbarth fel un "*anghonfensiynol*" a gofynnant a ydyw'n bodloni safonau proffesiynol. Esbonia fy Adroddiad yn glir lle mae prisiadau'r Prisiwr Dosbarth wedi'u seilio, yn gywir, ar dybiaethau sy'n wahanol i brisiadau eraill y portffolio, a hefyd lle nad yw tybiaethau priswyr eraill yn cyd-fynd â'n canfyddiadau archwilio ni (**Blwch 11, tudalennau 76 – 78**).

Yr wyf mewn penbleth yng nghyswllt datganiad cyn aelodau'r Bwrdd ym mharagraff 20: "*Gwerth gobeithiol neu orswm ond nid y ddau*". Mae 'gwerth gobeithiol' yn elfen o werth y farchnad, sy'n cydnabod y gall ased fod â gwerth cyfredol sy'n uwch na'i werth yn seiliedig ar y defnydd presennol. I'r gwrthwyneb, mae 'gorswm' yn fecanwaith, a negodir rhwng y partïon, lle gall gwerthwr elwa o gyfran o gynnydd gwerth yn y dyfodol pan fo hynny'n digwydd (fel arfer o werthu ymlaen a/neu yn sgil newid defnydd). Felly nid yw gwerth gobeithiol a gorswm yn annibynnol ar ei gilydd. Fodd bynnag, mae prynwr yn debygol o negodi pris gwerthu is gyda gorswm (**Adroddiad, cyfeiriad ar dudalen 8 troednodyn 2**), ac nid yw cymalau gorswm yn rhoi sicrwydd yng nghyswllt enillion yn y dyfodol. Gall gwerthwr doeth sicrhau elfennau o'r ddau. Mae'n bwysig cydnabod bod gwerthiant RIFW wedi digwydd yn 2012 am bris (£21.74 miliwn) is na gwerth gobeithiol yr asedau yn 2012 o £25.58 miliwn, a heb unrhyw gymalau gorswm ynghlwm wrth 13 o'r 15 o asedau a werthwyd (**Atodiad 3**).

Ym mharagraff 22, dywed cyn-aelodau o Fwrdd RIFW: "*... mae'n bwysig nodi, hyd yn oed gydag ymgyrch [farchnata agored] o'r fath, nad yw hynny'n golygu yn awtomatig y gallai'r asedau fod wedi cyflawni ffigwr uwch*." Er bod hyn yn amlwg yn gywir, mae hefyd yn wir bod gwerthiant agored yn dilyn marchnata priodol yn rhoi hyder yn y pris gwerthu

dilydol a geir. Mae absenoldeb proses farchnata o'r fath yn elfen allweddol o'm casgliad cyffredinol na ellir dangos gwerth am arian mewn perthynas â'r gwerthu.

Yna honna paragraff 23: "*Drwy ffaith y gwerthiant ei hun, gall y Gronfa ddangos prynwr parod ar gyfer y portffolio am y pris prisiad*". Mae'r cyfeiriad at 'pris prisiad' yn wallus, am nad oedd RIFW wedi cael prisiad annibynnol cyn gwerthu. Ar ben hynny, nid yw prynwr parod am y pris gwerthu ynddo'i hun yn dangos gwerth am arian. Byddai gwerthu am £1 wedi rhoi tystiolaeth o brynwr parod, ond wrth gwrs nid yn seiliedig ar werth y farchnad.

Aiff paragraff 23 ymlaen i ddweud: "*Ni allodd y Prisiwr Dosbarth roddi unrhyw dystiolaeth gredadwy o brynwr parod ar ei ffigwr prisiad llawer uwch*". Roedd prisiadau gwerth marchnad y Prisiwr Dosbarth yn dilyn safonau'r RICS, gan adlewyrchu gwerthu'n agored yn seiliedig ar farchnata priodol. Nid yw safonau'r RICS yn mynnu bod y Prisiwr Dosbarth yn mynd ati, mewn gwirionedd, i wneud gwaith marchnata er mwyn sicrhau prynwr.

Ym mharagraff 26, gwnaeth cyn-aelodau'r Bwrdd sylwadau ar briodoldeb y ffactor disgownt a ddefnyddiwyd wrth gyfrifo gwerth presennol net y derbyniadau gwerthiant (**Adroddiad, paragraff 3.100 ac Arddangosyn 8**). Dewiswyd y gyfradd ddisgownt o 8 y cant yn fy Adroddiad yn benodol i fod yn gyson â'r hyn a ddefnyddir gan LSH yn yr wybodaeth y mae'n ei darparu i Fwrdd RIFW wrth arfarnu cynnig SWLD (**gweler tudalen 72 troednodyn 70**).

Awgryma paragraff 27 bod peidio â chynnwys dosraniad enillion y gwerthiant i safleoedd portffolio unigol yn cynrychioli hepgoriad yn y Tabl yn Atodiad 3 yr adroddiad. Fodd bynnag, mae'r tabl yn cynnwys llinellau sylfaen gorswm ar gyfer Llys-faen a Threfynwy. Dywedodd aelodau'r Bwrdd yn gywir bod gwerth is i'r llinell sylfaen gorswm yn cynhyrchu derbyniadau gorswm ychwanegol, gan dybio bod y pris gwerthu a'r codiad gwerth net yr un fath. Fodd bynnag, mae hefyd yn bwysig cydnabod efallai na fydd taliadau yn y dyfodol yn cefnogi anghenion arian parod RIFW, ac y mae perygl bob amser y gall cymalau gorswm ddod i ben heb gael eu sbarduno neu fod modd eu hosgoi neu eu lliniaru, a thrwy hynny leihau neu negyddu'r gorswm.

Noda paragraff 30 bod yr adroddiad prisiad a gomisiynwyd gan RIFW o Colliers yn cefnogi'r pris gwerthu a gyflawnwyd gan RIFW. Rhoddir sylwadau manwl ar adroddiad Colliers, a dilysrwydd y tybiaethau sy'n sail iddo, ym **Mluch 11, ar dudalennau 76-78** yr Adroddiad.

Yn olaf, nodaf ym mharagraff 38 fod cyn aelodau'r Bwrdd wedi cyfeirio at statws cynllunio safle Llys-faen. Deallaf fod SWLD ei hun wedi rhoi gwerth hyfywedd y datblygiad fesul erw (y disgwylid fel arfer iddo fod yn is na gwerth marchnad gwirioneddol y tir) ar gyfradd a fyddai'n prisio safle Llys-faen ar £39 miliwn.

Cyflwyniad ysgrifenedig Amber i'r Pwyllgor

Mae cyflwyniad ysgrifenedig Amber yn nodi'n gywir nad oedd prisiad y Prisiwr Dosbarth o'r portffolio: "...wedi ei baratoi ar sail tebyg gyda'i debyg i'r swm gwirioneddol a gyflawnwyd ar gyfer y gwerthiant." Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi nad yw hyn yn adlewyrchu unrhyw ddiffyg ym mhriiad y Prisiwr Dosbarth, a oedd yn seiliedig ar werth y farchnad, a chafodd ei gynnal yn unol â safonau'r RICS. Yn lle hynny, mae'r gwahaniaeth allweddol rhwng y prisiad a'r pris gwerthu yn codi oherwydd nad oedd y trafodion portffolio yn werthiant agored wedi'i gefnogi gan farchnata priodol.

Cyfeiria Amber at brisiad Collier a gomisiynwyd gan RIFW ar ôl y gwerthiant, a oedd yn cyd-fynd â'r pris gwerthu. Rhoddir sylwadau ar adroddiad Colliers ym **Mlwch 11 tudalennau 76 – 78**. Yn arbennig, mae fy Adroddiad yn dwyn sylw at y tybiaethau y seiliodd Colliers eu prisiad arnynt ond rhai nad ydynt yn cyd-fynd â'm canfyddiadau archwilio. Yn hanfodol, cymerodd Colliers yn ganiataol bod 'gwerth trosglwyddo' yr asedau o Lywodraeth Cymru i RIFW yn cynrychioli eu gwerth ar y farchnad, tra oedd hyn mewn gwirionedd yn seiliedig ar y defnydd presennol (**gweler yr Adroddiad paragraffau 3.56 – 3.63**), a hefyd fod y broses werthu dan sylw wedi cynnwys marchnata agored a chynigion cystadleuol pan nad felly oedd hi mewn gwirionedd.

Aiff cyflwyniad Amber ymlaen i ddatgan (ar sail prisiad Colliers) na ellir dangos unrhyw golled. Hyd yn oed pe bai'n wir na ellid dangos unrhyw golled ar unwaith, ni fyddai fy marn am y gwerth am arian cyffredinol yn newid, fel yr esbonnir hynny ym **mharagraff 10 o'm Hadroddiad**.

Efallai na fydd y golled bosibl i RIFW (ac felly i'r pwrw cyhoeddus) wedi ei gyfyngu i elw'r gwerthiant ar unwaith, fel y gwelir o enghraifft safle'r Pîl:

- gwerthwyd y safle hwn heb orswm gan RIFW yn 2012, er bod King Sturge yn 2009 wedi nodi potensial y safle i gynyddu mewn gwerth yn y dyfodol cyn iddo gael ei drosglwyddo i RIFW, ac roedd wedi priso'r safle ar £100,000 ar ei ddefnydd presennol a £450,000 gyda 'gwerth gobeithiol';
- Yn Hydref 2013, nododd Colliers y byddai cynnwys gorswm yn nhelerau'r gwerthiant yn amhriodol ar gyfer safle'r Pîl;
- Yn Ionawr 2014, gwerthodd SWLD oddeutu hanner y safle am £2 filiwn;
- Petai RIFW wedi gwerthu'r safle gyda gorswm ym mis Mawrth 2012, gallasent fod wedi elwa ar gyfran o'r gwerth uwch yn Ionawr 2014.

Mae Amber yn mynegi barn bod Swyddfa Archwilio Cymru yn derbyn na fyddai unrhyw dystiolaeth brisio'n sefydlu, ar sail tebygolrwydd, fod RIFW wedi dioddef colled ar sail cyngor esgeulus. Gallaf gadarnhau nad yw Swyddfa Archwilio Cymru wedi gwneud unrhyw ddatganiad o'r fath. Er hynny, yr wyf yn cydnabod, wrth gwrs, na all prisiad ar ôl y

digwyddiad ddarparu'r un lefel o sicrwydd, mewn perthynas â phris gwerthu, ag a geid drwy broses werthu agored a gefnogir gan farchnata priodol neu gan brisiad annibynnol cyn y gwerthiant. Fodd bynnag, am y rhesymau a nodir yn fy adroddiad, nid yw fy nyfarniad gwerth am arian wedi'i sefydlu ar golled y gellid ei mesur ar unwaith a'i hadennill yn gyfreithiol. Yn wir, oherwydd bodolaeth y telerau gorswm ar safleoedd Trefynwy a Llys-faen, gall fod yn flynyddoedd lawer cyn i drafodion gwerthu'r portffolio gael eu cwblhau'n derfynol, ac y gellir pennu beth yw cyfanswm yr elw i bwrs y wlad.

Awgrymodd Amber bod fy nghasgliadau archwilio *"wrth gwrs wedi eu dylanwadu'n drwm gan ôl-ddoethineb"*. Yr wyf yn anghytuno'n sylfaenol â'r datganiad hwn, gan fod y broses werthu wallus a fabwysiadwyd gan Fwrdd RIFW a bodolaeth dulliau gwaredu amgen a allai fod wedi rhoi gwell elw yn elfennau o bwys yn fy nghasgliad cyffredinol. Yn bwysig iawn, mae fy astudiaeth hefyd wedi sefydlu nad oedd amrywiol bartïon i drosglwyddo'r asedau a'r trafodion gwerthu portffolio dilynol yn meddu ar ddarnau allweddol o wybodaeth ac a ddylai fod wedi cael eu darparu iddynt, a sefydlu na wnaethant weithredu ar wybodaeth oedd ar gael, neu eu bod wedi rhoi cyngor gwael – nid yw dim o hyn angen ôl-ddoethineb.

Mae fy Adroddiad yn nodi bod 'Amber ac LSH yn mynnu bod arian cyfatebol ERDF yn gorfodi RIFW i werthu pob un o'r asedau eiddo er mwyn buddsoddi elw mewn prosiectau adfywio erbyn Rhagfyr 2015' (**paragraff 3.33**). Yn ei gyflwyniad ysgrifenedig, dywed Amber: *"Nid yw AFML yn derbyn y priodoliad iddo o'r sylw hwnnw. Nid yw AFML erioed wedi dal y farn honno ac nid yw'n gwybod am unrhyw reswm a fyddai'n cyfiawnhau i SAC dybio ei fod."* Fodd bynnag, yn sylwadau ysgrifenedig Amber ar fy Adroddiad drafft, a ddarparwyd i mi ym mis Ionawr 2015, nododd Amber yn benodol [gyda'i bwyslais ei hun mewn priflythrennau] *"Gofyniad dogfennau cyfansoddiadol y Gronfa ac felly'r polisi buddsoddi oedd cyflawni'r CYFAN o'i asedau £55m erbyn diwedd 2015."*

Mae Amber wedi dal yn ei gyflwyniad ysgrifenedig, lle y cylchredodd bapurau i Fwrdd RIFW yn ymwneud â gwerthu'r tir, fod y rhain *"wedi eu paratoi gan LSH ac a anfonwyd wedyn gan AFML i RIFW."* Fodd bynnag, mae gan fy nhîm astudio gopïau o ddrafftiau o'r Adroddiad Trafodion Portffolio dyddiedig 21 Ebrill 2011 sy'n cynnwys diwygiadau o natur 'newidiadau wedi'u holrhain' – rhai helaeth - gan Amber i ddrafft cychwynnol LSH, cyn cyflwyno'r adroddiad terfynol i Fwrdd RIFW.

Yn olaf, cyfeiria Amber at sicrwydd mewn perthynas ag ystyriaethau cymorth gwladol, yn seiliedig ar farn gyfreithiol a gafwyd gan RIFW. Mae fy rhesymau dros beidio â gosod dibyniaeth archwilio ar y barnau cyfreithiol hyn wedi'u nodi'n glir ym **mharagraffau 3.131-3.135** fy Adroddiad.

Cyflwyniad ysgrifenedig Lambert Smith Hampton i'r Pwyllgor

Yn ei gyflwyniad ysgrifenedig, gwna Lambert Smith Hampton (LSH) nifer o bwyntiau sydd yn debyg i'r rhai yr wyf eisoes wedi sôn amdanynt uchod ac felly nid wyf am ailadrodd yma. Fodd bynnag, mae nifer o ddatganiadau eraill gan LSH sy'n teilyngu ymateb.

Ym mharagraff 1.7 ei gyflwyniad, mae LSH yn amlinellu telerau trafodion SWLD ac yn cymharu'r pris gwerthu gyda gwerth trosglwyddo'r asedau i RIFW a oedd yn seiliedig ar eu defnydd presennol (**gweler Adroddiad, paragraffau 3.62-3.63**). Fodd bynnag, mae'r gwerth trosglwyddo o £19.83 miliwn a ddyfynnwyd gan LSH wedi cael ei addasu'n amhriodol trwy dynnu ohono werthoedd trosglwyddo llawn y tair ased na werthwyd i SWLD (tynnwyd y tair ased hon yn ôl o'r gwerthiant oherwydd bod eu gwerthoedd wedi gostwng).

Mae'r addasiad hwn wedi gostwng y gwerth trosglwyddo a ddyfynnir yng nghyflwyniad LSH, a thrwy hynny gynyddu'r bwlch rhwng hyn a'r pris gwerthu ac felly gynhyrchu cymhariaeth rhy ffafriol rhwng gwerth trosglwyddo'r 15 ased a werthwyd a'r pris gwerthu o £21.7 miliwn a gyflawnwyd. Yn lle hynny, mae fy Adroddiad yn dyfynnu gwerth trosglwyddo diwygiedig uwch a mwy priodol ar gyfer yr asedau a werthwyd i SWLD o £20.04 miliwn (**gweler troednodyn 74 ar dudalen 76 yr Adroddiad**), a gyfrifwyd drwy gyfeirio at werthoedd is yr asedau annewisol a gadwyd gan RIFW, ac a ddarparwyd i RIFW ar y pryd gan LSH ei hun..

Ym mharagraff 2.3, dywed LSH bod adroddiad LSH o'r enw "Adroddiad Trafodion Portffolio RIFW - Diweddariad i'r Adolygiad Archwilio" (dyddiedig 30 Hydref 2012) wedi ei baratoi i Swyddfa Archwilio Cymru. Dywed fy nhîm astudio wrthyf na wnaeth LSH nac Amber ddarparu'r ddogfen arbennig hon i Swyddfa Archwilio Cymru yn ystod cwrs fy astudiaeth. Fodd bynnag, gallaf gadarnhau hefyd i'r Pwyllgor nad oedd y ddogfen yn cynnwys unrhyw wybodaeth a fyddai wedi achosi i mi ddiwygio casgliadau fy astudiaeth.

Ym mharagraff 3.3, mae LSH wedi rhestru rhai o'r gwasanaethau yr oedd yn ofynnol iddo eu darparu i RIFW drwy'r Cytundeb Rheoli Buddsoddiadau. Fodd bynnag, yn ychwanegol at y gwasanaethau a nodwyd gan LSH yn y rhestr honno, hoffwn dynnu sylw'r Pwyllgor at y dyfyniad canlynol o Atodlen 1 y Cytundeb Rheoli Buddsoddiadau. Mae'r Atodlen hon yn datgan y dylai'r Rheolwr Buddsoddi [LSH], ar y cyd â Rheolwr y Gronfa [Amber]:

"...nodi potensial cynyddu gwerth ar lefel portffolio a thrwy ganiatâd cynllunio... ..gan geisio gwelliannau/ uwchraddio gwasanaethau/ cyfleustodau, a gwelliannau i'r briffordd, gan gydgysylltu ag Adrannau Cynllunio Awdurdodau Lleol; cyflwyno ceisiadau cynllunio; trafod cytundebau Adran 106; paratoi pecynnau gwybodaeth safle ar gyfer

marchnata; marchnata a gwerthu'r asedau yn unol ag amcanion y Gronfa a holl rwymedigaethau statudol Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n berthnasol i'r asedau a drosglwyddwyd."

Mae'r Atodlen hefyd yn nodi bod y cynlluniau busnes ased penodol i gynnwys "Cynllun Gwella Gwerth" a "Strategaeth Optimeiddio Ymadael." Felly, mae'n amlwg nad bwriad Llywodraeth Cymru, o gychwyn cyntaf ymgysylltiad LSH fel Rheolwr Buddsoddi RIFW, oedd i'r asedau gael eu gwerthu ar y cyfle cyntaf oedd ar gael, na'u gwerthu ar eu gwerthoedd defnydd presennol.

Ym mharagraff 4.4, dywed LSH "Roedd yn cael ei gydnabod bob amser ... y gallai gwerthiant portffolio fod yn ddewis buddiol i RIFW." Fodd bynnag, canfu fy nhîm astudio nad oedd y cynlluniau a'r papurau a ddarparwyd gan LSH ac Amber i Fwrdd RIFW yn sôn am werthiant portffolio tan ar ôl i gynnig cychwynnol Buddsoddiadau GST [SWLD] gael ei dderbyn.

Ym mharagraff 5.1, derbynia LSH na chymerodd ran mewn marchnata'r asedau'n ffurfiol.

Ym mharagraff 5.3, deil LSH bod gwerthiant portffolio yn fuddiol i RIFW oherwydd bod risg amlwg y byddai RIFW fel arall yn cael eu gadael gydag asedau llai dymunol. Fodd bynnag, dan delerau'r cytundeb terfynol gyda SWLD, mae'n ffaith bod RIFW wedi cael eu gadael yn berchen tair ased annewisol.

Ym mharagraff 5.4, noda LSH sawl gwendid yn y teitl – rhai a allai fod wedi atal gwerthiannau unigol neu lotio doeth - ac mae'n cymharu'r strategaethau gwaredu hyn yn anffafriol gyda gwerthiant portffolio. Fodd bynnag, nid yw LSH wedi esbonio pam mai gwerthiannau unigol fesul cam oedd y dull gwaredu a argymhellwyd ganddynt i Fwrdd RIFW (yn unol â'r Cynllun Gwireddu Asedau cydnabyddedig a baratowyd gan LSH ar gyfer y Bwrdd) hyd at yr amser pryd y derbyniwyd y cynnig portffolio. Ychwaith nid yw LSH yn esbonio pam, ers y gwerthiant portffolio, bod SWLD (y mae LSH yn awr yn eu cynghori) wedi dilyn strategaeth o warediadau unigol. Nodaf yn arbennig bod y strategaeth wedi cynhyrchu cyfanswm derbyniadau gros o £16.93 miliwn i SWLD, o werthu 3.5 ased yn unig o'r 15 ased a brynwyd ganddynt oddi ar RIFW.

Ym mharagraff 6.1, dywed LSH bod gorswm wedi'i gytuno ar safleoedd Trefynwy a Llysfaen. Nid ydynt yn datgan bod y gorswm hwn wedi ei gynnwys i Lysfaen ar argymhelliad Amber, ac na chafodd ei sbarduno gan gyngor LSH (**paragraff 3.124**).

Mae LSH yn cydnabod yn ei gyflwyniad mor anodd yw prisio tir datblygu gydag unrhyw fesur o gywirdeb. Yr anhawster hwn yw'r union reswm pam y ceir y sicrwydd mwyaf, mewn perthynas â phris gwerthu, drwy farchnata'r asedau yn iawn, pa un a ydyw'r gwerthu dilynol yn digwydd trwy werthiant agored, trwy ocsiwn neu drwy gynigion seliedig. Mae LSH hefyd wedi disgrifio'r ansicrwydd ynghylch statws cynllunio'r asedau,

yn bennaf yn achos safle Llys-faen. Mae ansicrwydd o'r fath yn cynyddu'r risg o warediad amhriodol, na ellir ond ei liniaru i ryw raddau drwy gytundebau gorswm. Fel mae fy Adroddiad yn ei egluro (**paragraff 3.27**), gallai RIFW fod wedi cwrdd â'i ofynion ariannu tra'n dal i gadw'r asedau hynny oedd â'r potensial mwyaf ar gyfer cynnydd mewn gwerth yn y dyfodol, drwy warediadau fesul cam wedi eu hamseru i facsimeiddio elw unwaith bod mwy o sicrwydd cynllunio wedi dod i'r amlwg. I egluro'r pwynt hwn, nodaf fod SWLD wedi gwerthu rhan breswyl safle Trefynwy am £12 miliwn ym mis Ebrill 2015, wedi iddo gael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ym mis Chwefror 2014, a chael caniatâd cynllunio i ddatblygu'r safle ym mis Rhagfyr 2014.

Yn ei gyflwyniad i'r Pwyllgor nododd LSH yn gywir y gwahaniaeth rhwng gwerth y defnydd presennol a 'gwerth gobeithiol', ac ym mharagraff 8.17 noda bod gwerth defnydd presennol yn cael ei ddefnyddio fel arfer yn sail i ddatganiadau ariannol, gan anwybyddu unrhyw werth gobeithiol sy'n deillio o ddefnyddiau eraill. Dyma pam fod King Sturge yn 2009 wedi darparu prisiadau i ddibenion trosglwyddo'r asedau o Lywodraeth Cymru i RIFW ac ar gyfer arian cyfatebol yr UE a oedd yn seiliedig ar ddefnydd presennol. Fodd bynnag, nododd King Sturge hefyd y 'gwerth gobeithiol' i'r asedau hynny a oedd â photensial datblygu yn y dyfodol. Fel yr esboniwyd yn fy Adroddiad (**paragraffau 3.56-3.63**) dylai LSH fod wedi defnyddio prisiad uwch King Sturge gyda 'gwerth gobeithiol', a oedd yn adlewyrchu gwerth marchnad yr asedau (£25.58 miliwn) fel cymharydd wrth werthuso cynnig cychwynnol SWLD o £23 miliwn a hefyd y pris gwerthu a drafodwyd yn y pen draw o £21.747 miliwn. Mae'n briodol i brisiwr nodi 'gwerth gobeithiol' ar wahân wrth ddarparu prisiadau defnydd presennol. Fodd bynnag, ac yn groes i'r hyn a awgryma LSH, wrth ddarparu prisiadau marchnad mae gwerth gobeithiol yn cael ei ymgorffori yn hytrach na'i nodi ar wahân.

Ymddengys datganiad LSH ym mharagraff 8.21, yn anghywir, fel petai'n cyfartalu gwerth datblygu llawn (h.y. gyda chaniatâd cynllunio yn ei le) gyda gwerth y farchnad, a all gynnwys premiwm dros ddefnydd presennol safle sydd â photensial datblygu cyn cael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu.

Ym mharagraff 9.1, dywed LSH: "*Mae barn anecdotaidd gyffredin a fynegwyd yn dangos bod ... gwerth datblygu [safle Llys-faen] yn agos i £1 miliwn yr erw.*" Fodd bynnag, nid 'anecdotaidd' yn unig yw ffigyrau o'r fath. Fel enghraifft, ym mis Ionawr 2012, dywedodd Savills (yn gweithredu ar ran SWLD):

"Rydym felly'n hyderus, petai tir yn Llys-faen yn dod ar y farchnad gyda chaniatâd cynllunio, yn y farchnad bresennol byddem yn disgwyl cynigion o £2.0m yr erw net (glân) ar gyfer tai preifatRydym wedi tybio gwerth tir taladwy net o £1.0 miliwn yr erw am dir preswyl sy'n adlewyrchu didyniadau ar gyfer yr holl enillion cynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy), seilwaith a chostau annormal."

Aiff LSH ymlaen i nodi bod yr ardal y gellid ei datblygu ar safle 121 erw Llys-faen oddeutu 60 erw (tua 50 y cant). Tybiodd y Prisiwr Dosbarth bod yma ardal ddatblygadwy o 59.7 y cant, tra bod SWLD yn eu cais cynllunio cychwynnol wedi tybio 60.27 y cant ac, yn eu hapêl gynllunio, 53.72 y cant. Ar y llaw arall, ym mis Mehefin 2011 cyflwynodd LSH adroddiad i Fwrdd RIFW eu bod yn ystyried mai rhyw 30 erw (25 y cant) yn unig o safle Llys-faen oedd yn ddatblygadwy. Gallai'r datganiad hwn fod wedi cael yr effaith o danddatgan gwerth posibl y safle yn sylweddol iawn ym meddyliau Bwrdd RIFW. Yn gyffredinol, canfu fy nhîm astudio fod adroddiadau LSH i Fwrdd RIFW yn darparu gwybodaeth a manylion helaeth ar faterion fel problemau gyda'r asedau o fewn y portffolio, gwendid y farchnad ac ansicrwydd cynllunio, a dipyn llai o wybodaeth am y potensial am gynnydd yn y gwerth a pheryglon gwarediadau amhriodol.

Ym mharagraff 9.21, darpara LSH ei asesiad o werth datblygu fesul erw i safle Llys-faen (£600,000) a dywed ei fod ers hynny wedi gostwng i £400,000 yr erw *"a gadarnhawyd gan y Prisiwr Dosbarth."* Mae hyn yn ffeithiol anghywir. Nid yw'r Prisiwr Dosbarth wedi 'cadarnhau' gwerth Cyngor Dinas Caerdydd o'r tir o £400,000, sydd beth bynnag yn ddim mwy na gwerth tir meincnod i asesu hyfywedd datblygiad yn ei erbyn. Nid yw'n werth marchnad.

Mae LSH wedi cynnwys cymariaethau â safleoedd amrywiol eraill yn Ne Cymru a Gorllewin Lloegr i gefnogi ei honiadau mewn perthynas â chyflwr anodd y farchnad eiddo a'r prisiau gwerthu a gyflawnir, tra'n ceisio cyferbynnu ei farn gyda phrisiadau marchnad y Prisiwr Dosbarth. Hoffwn felly dynnu sylw'r Pwyllgor at y datganiad canlynol gan Savills, yn eu hadroddiad prisio i SWLD dyddiedig Ionawr 2012 (mis cyn cyfnewid y contractau ar gyfer gwerthu'r portffolio):

"Mae gwerth tir preswyl yng Nghaerdydd, yn enwedig yn y maestrefi, wedi codi bron i'r lefelau cyn yr argyfwng ariannol yn gynnar yn 2007, ac yn y rhan fwyaf o achosion wedi eu gwerthu drwy dendr gyda chynigion cystadleuol."

Ym mharagraff 9.14, noda LSH bod rhan breswyl safle Trefynwy wedi ei gwerthu gan SWLD am £12 miliwn yn dilyn marchnata agored gyda: *"phroses fidio ffurfiol, a derbyn cynigion gan bum adeiladwr tai cenedlaethol"*. Mae'r datganiad hwn yn codi'r cwestiwn amlwg pam nad ystyriwyd bod proses werthu debyg (a ddaeth i ben yn rhwydd o fewn yr amserlen ar gyfer gofynion arian cyfatebol yr UE ym mis Rhagfyr 2015), yn briodol i RIFW ei hun, o gofio bod:

- Gwerthiant gan RIFW o 14 o asedau (gan gynnwys safle Trefynwy) i SWLD wedi ei gwblhau ym mis Mawrth 2012. Cwblhawyd gwerthiant y safle terfynol (ym Mracla) ym mis Mawrth 2013;


- Ym mis Mai 2012 cychwynnodd LSH (yn gweithredu ar ran SWLD) ar y gwaith o farchnata safle Trefynwy yn ffurfiol a gofyn am fynegiant ariannol ffurfiol o ddiddordeb;
- Derbyniwyd cynigion dangosol gwerth miliynau o bunnoedd oddi wrth dri adeiladwr tai mawr erbyn y dyddiad cau ym mis Gorffennaf 2012;
- Daeth y cynigion terfynol i law ym mis Tachwedd 2012 gydag eglurhad terfynol ar delerau ym mis Ionawr 2013; a
- Dewiswyd cynigydd dewisol a chyfnewidiwyd contractau gwerthu cyfreithiol ym mis Hydref 2013, a chwblhau terfynol yn dilyn caniatâd cynllunio, ym mis Ebrill 2015.

Felly mae'n amlwg i mi y byddai RIFW hefyd wedi cael cynigwyr gyda diddordeb yn syth mewn prynu safle Trefynwy (am bris posibl o filiynau lawer o bunnoedd) pe na byddai wedi ei werthu fel rhan o bortffolio, ac y byddai'r prynwyr hyn eu hunain wedi bod yn barod i fuddsoddi amser ac arian mewn ymgeisio i gael caniatâd cynllunio i'r safle.

Yn adran 10 o'u cyflwyniad, gwnaeth LSH sylwadau eu dull o drin gwrthdaro buddiannau. Mae'n bwysig i'r Pwyllgor fod yn ymwybodol bod LSH wedi derbyn cyfarwyddiadau gan SWLD ar y diwrnod ar ôl cwblhau gwerthu 14 o'r 15 safle. Ar y pwynt hwn, er nad oedd contractau wedi cael eu cyfnewid, nid oedd gwerthiant Bracla i SWLD wedi ei gwblhau, a hefyd, o dan y cymalau gorswm, fod RIFW yn cadw diddordeb yn safleoedd Llys-faen a Threfynwy. Yr unigolyn y cyfeiria LSH ato ym mharagraff 10.3 oedd y cyswllt a enwir ar gyfer Bwrdd RIFW mewn perthynas â buddsoddi mewn prosiectau adfywio, ac roedd yn mynychu cyfarfodydd Bwrdd RIFW yn rheolaidd. Nodaf nad yw LSH yn ei gyflwyniad i'r Pwyllgor wedi ymdrin â'r pwynt penodol a wnaed yn fy Adroddiad (**paragraff 3.103**), sef nad oedd ei ffordd o reoli'r gwrthdaro buddiannau hwn yn bodloni gofynion Cytundeb Rheoli Buddsoddiadau RIFW, safonau RICS na gweithdrefnau cwmni LSH ei hun.

Yn olaf, ym mharagraffau 10.12 a 10.13, mewn perthynas â chyfle i fuddsoddiad yn y Mwmbwls, mae LSH yn haeru: "*Nid oedd gennym berthynas gytundebol na pherthynas cynhyrchu ffi gyda'r partïon dan sylw ac nid oedd unrhyw wrthdaro buddiannau.*" Fodd bynnag, mewn neges e-bost oddi wrth LSH i'm tîm astudio dyddiedig 13 Mehefin 2013, dywedodd LSH: "*Mae LSH wedi gweithredu ar ran y Noddwr ... Prosiect.*" Mewn e-bost arall dyddiedig 14 Mehefin 2013, cadarnhaodd LSH hefyd fod: "*LSH yn darparu cyngor asiantaeth manwerthu i ... Noddwr Prosiect y cynllun.*" Mewn amgylchiadau o'r fath, o dan delerau'r Cytundeb Rheoli Buddsoddiadau RIFW, roedd yn ofynnol i LSH wneud datganiad i Fwrdd RIFW. Fel y nodwyd ym mharagraff 3.104 fy Adroddiad, ni wnaeth hynny.

Yr wyf yn sylweddoli bod hwn yn llythyr hir a manwl, ond yr wyf yn gobeithio bod y pwyntiau hyn o gymorth i'r Pwyllgor pan fydd yn ystyried y sylwadau ysgrifenedig a dderbyniodd gan y gwahanol dystion.

Yn gywir


HUW VAUGHAN THOMAS
ARCHWILYDD CYFFREDINOL CYMRU

