



VENICE
WELLNESS DESTINATION

VENICE

WELLNESS DESTINATION

“Transforming Community Mall
into Wellness & Senior Living Ecosystem”



WELLNESS
Holistic Well-being



SENIOR LIVING
Care with Dignity



GREEN RETREAT
Nature & Serenity



COMMUNITY
All Generations

LIVE WELL. AGE WELL. BE WELL.

*A Better Life,
Every Day*

EXECUTIVE SUMMARY

VENICE WELLNESS DESTINATION

Transforming Community Mall into
Wellness & Senior Living Ecosystem



KEY MESSAGE

*"An underutilized lifestyle asset repositioned
into recurring-income wellness real estate."*



LAND SIZE

14 RAI

(14-0-59.4 ไร่)



TOTAL GFA

17,210.7

SQ.M.



EXISTING BUILDINGS

5

BUILDINGS



PARKING CAPACITY

173

CARS



MULTIPLE REVENUE
STREAMS

Recurring Income
Model



STRATEGIC LOCATION

Near New Infrastructure
& High-Demand
Residential Area

INVESTMENT HIGHLIGHTS



Existing Asset

Lower CAPEX
Shorter Timeline



Wellness Ecosystem

Wellness, Medical,
Senior Living, Lifestyle



Aging Society
Megatrend

Growing Demand for
Senior & Wellness Services



Diverse Revenue
Streams

Recurring & Sustainable
Cash Flow



Prime Urban Location

High Accessibility
Strong Surrounding
Community

LIVE WELL. AGE WELL. BE WELL.



WELLNESS
Holistic Well-being



SENIOR LIVING
Care with Dignity



GREEN RETREAT
Nature & Serenity



COMMUNITY
All Generations

~~1,000,000,000 BAIIT~~

800,000,000 BAHT

GLOBAL WELLNESS ECONOMY IS GROWING RAPIDLY

Wellness is no longer limited to healthcare.
It has become a global lifestyle driven by aging societies,
prevention, longevity, and the pursuit of a better life.

KEY MESSAGE

“Healthcare is no longer
a hospital business —
it is now a
lifestyle business.”



AGING SOCIETY THAILAND

Thailand is entering
a complete aged society.
The number of people
aged 60+ is growing
rapidly.



PREVENTIVE HEALTHCARE

People shift from
“treating disease”
to “preventing disease”
and optimizing
well-being.



WELLNESS TOURISM

Global wellness tourists
are increasing annually
seeking relaxation,
healing and mind-body
experiences.



LONG STAY MEDICAL TOURISM

Thailand is a top
destination for long stay
medical care, rehabilitation
and recovery programs.



SENIOR LIVING DEMAND

Demand for quality
senior living and
assisted living is rising
across urban and
suburban areas.



LONGEVITY TREND

Longevity, anti-aging and
holistic health programs
are becoming a new
global mega trend.

THAILAND AGING POPULATION

% of Population Aged 60+



38%

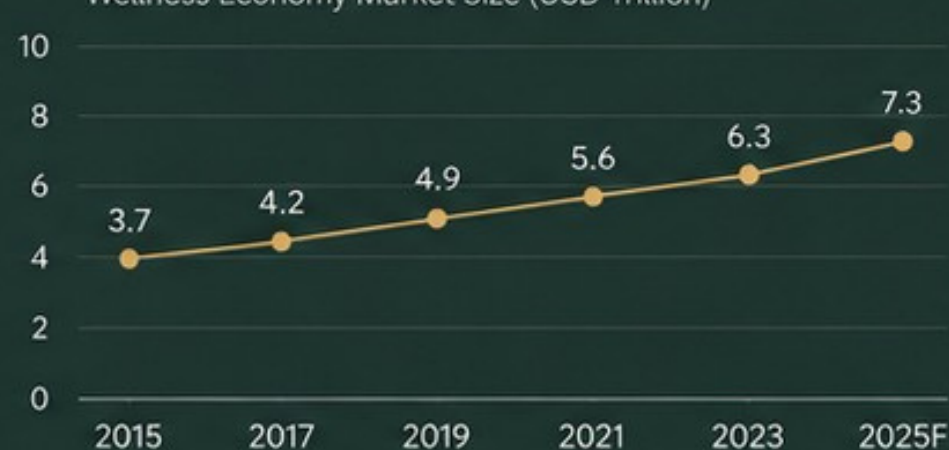
of Thailand population
will be 60+ in 2050

A massive long-term
market opportunity

Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC)

GLOBAL WELLNESS ECONOMY GROWTH

Wellness Economy Market Size (USD Trillion)



Source: Global Wellness Institute (GWI)



7.3

USD Trillion in 2025

CAGR 7.3%
(2015–2025F)



THE FUTURE IS WELLNESS

Wellness is the new wealth.
The future belongs to businesses
that enhance life, health and longevity.

**Invest in Wellness.
Invest in the Future.**



Large & Underutilized Asset
with High Potential



Multiple Recurring
Income Streams



Serve All Generations
from Prevention to Care



Strategic Location Near New
Infrastructure & Communities



Strong Long-term Growth
& Sustainable Business



Wellness Lifestyle Destination
for the Future

OPPORTUNITY

A Growing Market with Long-Term Potential



ประเทศไทยเข้าสู่ Aged Society
และกำลังก้าวเข้าสู่ Super-Aged Society



จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง
โดยเฉพาะกลุ่มอายุ 60 ปีขึ้นไป



ครอบครัวเมืองต้องการศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ
ที่มีมาตรฐานและบริการครบวงจร



Demand ของ Day Care / Assisted Living /
Rehabilitation เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

“ คนไทยอายุยืนขึ้น
และต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
ในทุกช่วงวัย ”

สัดส่วนประชากรไทยอายุ 60 ปีขึ้นไป
(% ของประชากรทั้งหมด)



38%

ของประชากรไทย
จะเป็นผู้สูงอายุ 60+
ภายในปี 2050

มากกว่า 1 ใน 3

ของประเทศ

ความต้องการบริการสำหรับผู้สูงอายุ
เติบโตต่อเนื่อง



DAY CARE /
SENIOR DAY CARE

CAGR
10-12%



ASSISTED LIVING /
NURSING HOME

CAGR
8-10%



REHABILITATION &
LONG-TERM CARE

CAGR
12-15%



ตอบโจทย์ความต้องการของครอบครัวเมือง
ที่ต้องการบริการที่ได้มาตรฐาน ใกล้เคียงบ้าน และเชื่อถือได้

BANGKOK
MIDDLE – UPPER INCOME
FAMILIES



1.6M+

ครอบครัวในกรุงเทพฯ
และปริมณฑล

จัดอยู่ในกลุ่มรายได้
ปานกลาง – ระดับบน
(มากกว่า 50,000 บาท/เดือน)

74%

ยินดีจ่ายเพื่อบริการดูแลผู้สูงอายุ
ที่มีคุณภาพและครบวงจร

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC)



KEY MESSAGE

สังคมผู้สูงอายุ คือ โอกาสทางธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของไทยในทศวรรษนี้
Wellness & Senior Care Ecosystem คือ คำตอบของคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน



เติบโตสูง
และต่อเนื่อง



ตอบโจทย์
สังคมเมือง



สร้างคุณค่า
ให้ทุกช่วงวัย



รายได้ประจำ
ระยะยาว



EXISTING SURROUNDING DEMAND

Areas Surrounding the Project:



Residential Area



Commercial Area



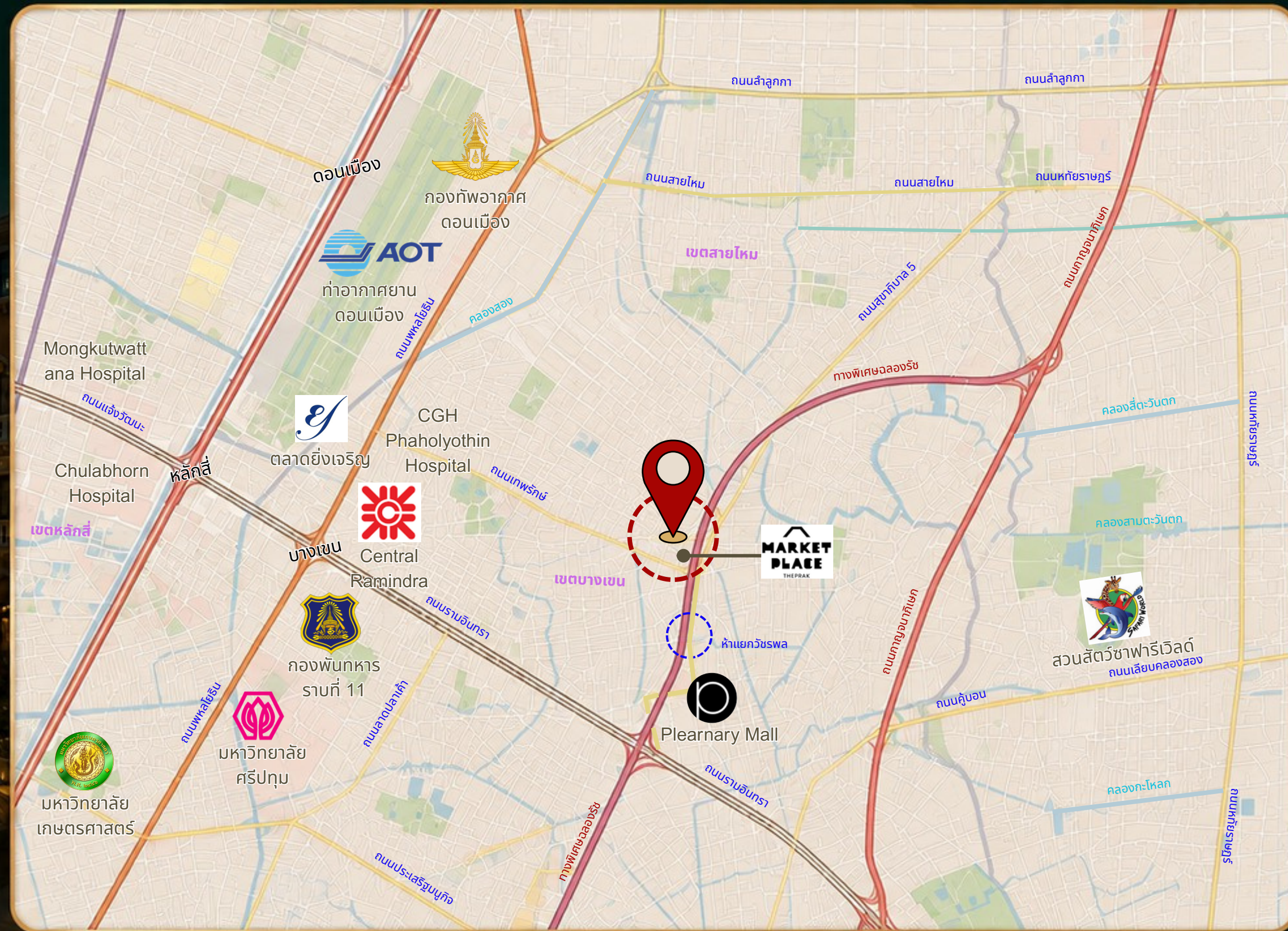
Schools



Hospitals



Government Offices



“The project already sits inside an established urban community.”

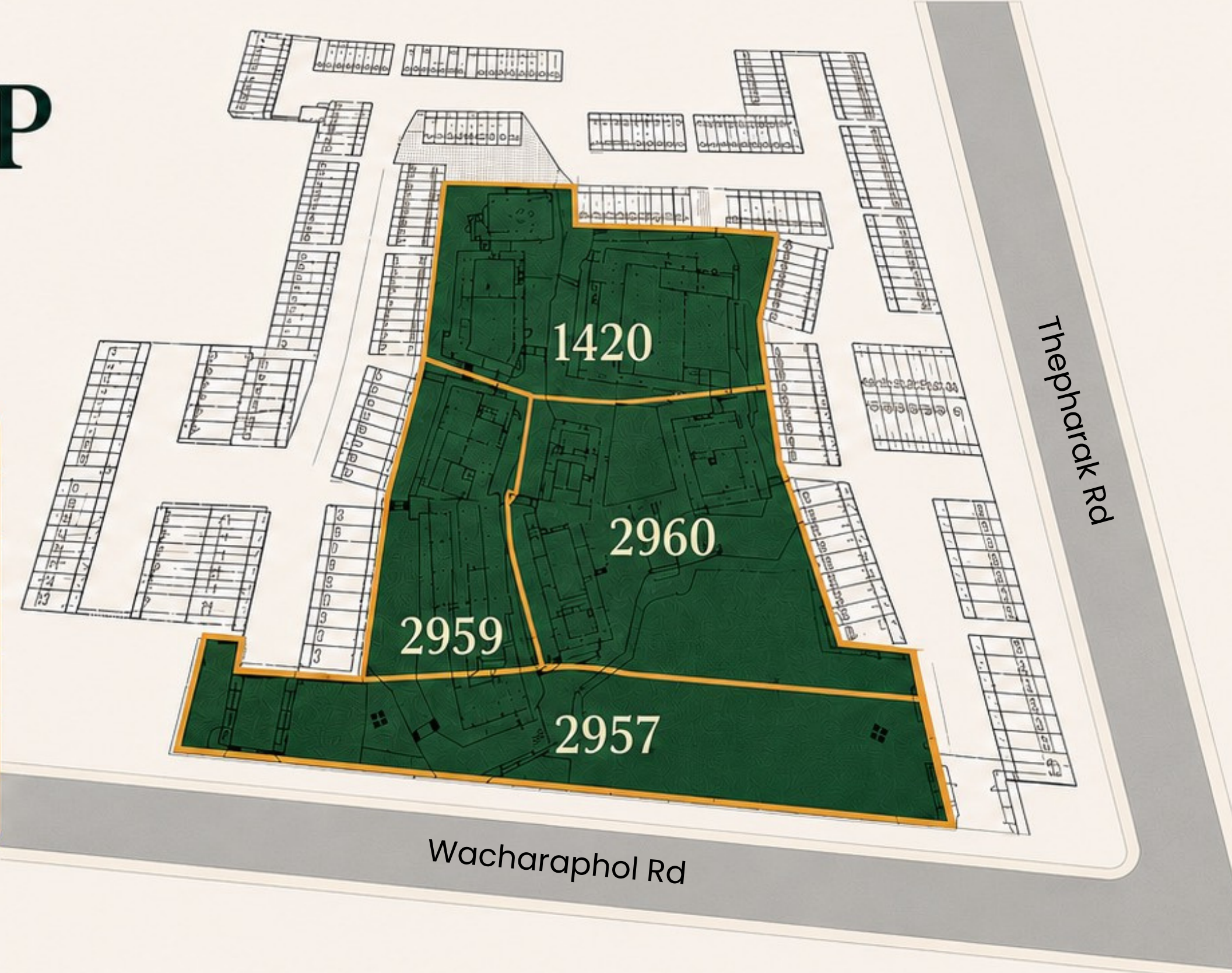


TITLE DEED MAP

SECURE OWNERSHIP. CLEAR BOUNDARIES.
STRONG FOUNDATION FOR FUTURE GROWTH.

No.	Title Deed	Parcel No.	Dealing File No.	Rai	Ngan	Sq.W.
1	217132	2957	27904	2	1	72.0
2	217134	2959	27906	2	0	77.6
3	217135	2960	27907	4	0	22.0
4	217103	1420	27886	5	1	97.8
Area of Land				14	0	69.4
Or				5,669.4 Sq.W.		

*** Deductible land area (partially as servitude) 73.44 Sq.W.



PRIME LOCATION ♦ CLEAR TITLE ♦ SECURE INVESTMENT



EXISTING ASSET OVERVIEW

EXISTING REAL ESTATE ASSET



KEY MESSAGE

“Large-scale existing structure reduces development time and CAPEX.”



Land Area

14-0-69.4 Rai



Total GFA

17,210.7 sq.m.



Buildings

5 Buildings



Parking

173 Cars



Asset Type

Wellness Center



Large & Underutilized Asset with High Potential



Multiple Recurring Income Streams



Serve All Generations from Prevention to Care



Strategic Location Near New Infrastructure & Communities



Strong Long-term Growth & Sustainable Business



Wellness Lifestyle Destination for the Future



Master Plan

Building A				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	628.12	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	628.12	ตร.ม.	
รวม		1,256.24	ตร.ม.	

Building B				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	993.76	ตร.ม.	
1	ภายนอกอาคาร	113.98	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	993.76	ตร.ม.	
รวม		1,987.52	ตร.ม.	

Building C				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	1,861.76	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	1,861.76	ตร.ม.	
รวม		3,723.52	ตร.ม.	

Building D				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	958.60	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	958.60	ตร.ม.	
รวม		1,917.20	ตร.ม.	

Building E				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	583.92	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	583.92	ตร.ม.	
รวม		1,167.84	ตร.ม.	

Building S				
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม			
1	ภายในอาคาร	2,701.34	ตร.ม.	
2	ภายในอาคาร	2,172.98	ตร.ม.	
3	ภายในอาคาร	2,170.21	ตร.ม.	
รวม		7,044.53	ตร.ม.	

ท่าเรือ		
	1,375.82	ตร.ม.

ลานหน้าอาคาร A , B		
	649.38	ตร.ม.

ลานหน้าหอคอย		
	548.47	ตร.ม.

ทางเดินริมคลอง		
	345.65	ตร.ม.

ลานจอดรถ		
	3,970.83	ตร.ม.

ลานกิจกรรม		
	1,509.18	ตร.ม.

สะพาน Grand Piatto		
	198.20	ตร.ม.

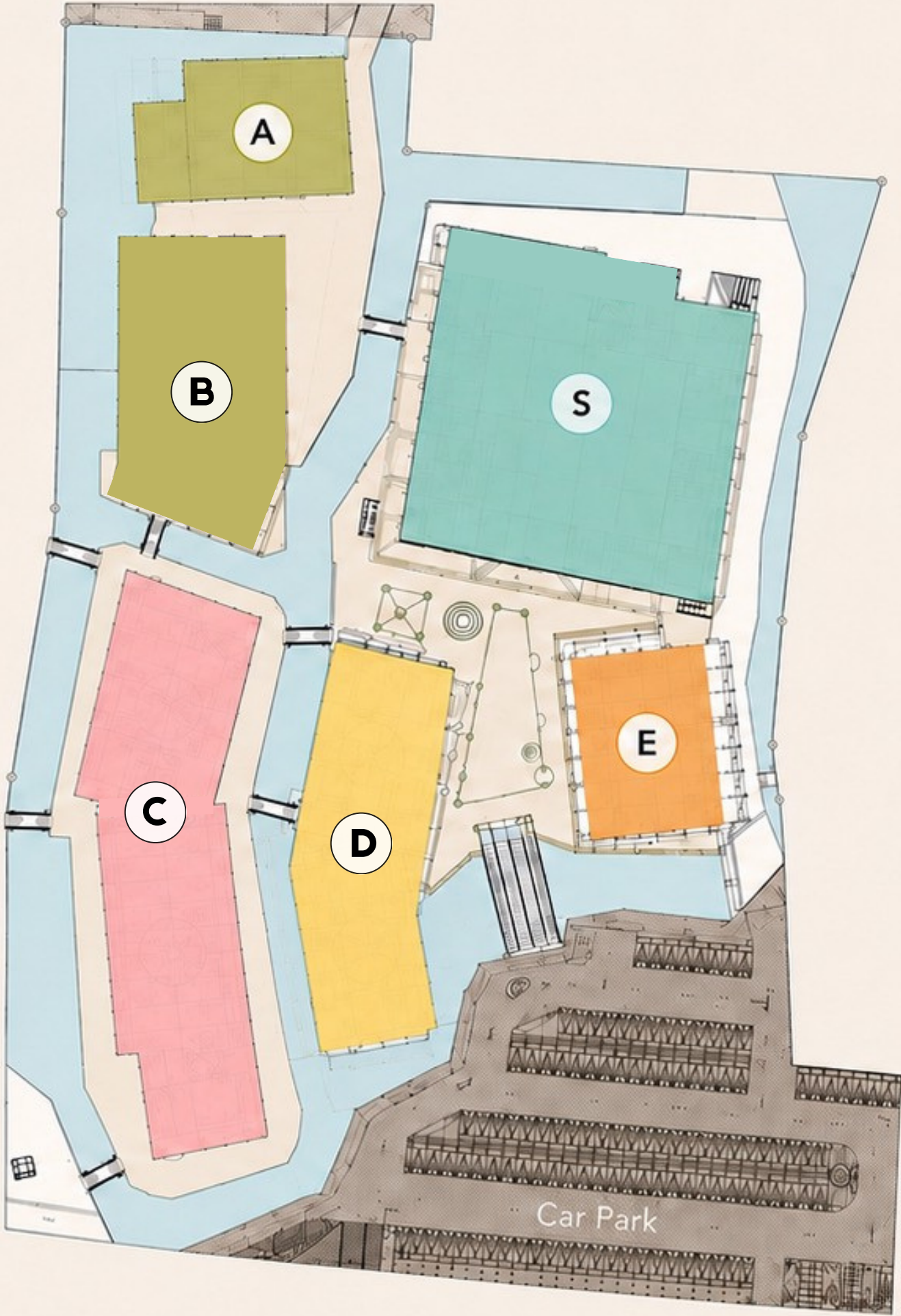
ทางเชื่อมอาคาร A - B		
	15.00	ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร B - C		
	27.42	ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร B - S		
	69.47	ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร C - D		
	26.16	ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร E - S		
	19.13	ตร.ม.



1ST Floor Plan



Building A
Long Stay Residence



Building B
Long Stay Residence



Building C
Fitness and Restaurant



Building D
Convenience Store



Building E
Longevity Clinic



Building S
Retail Wellness Hub



Master Plan

Building A

ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 628.12 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 628.12 ตร.ม.
รวม	1,256.24 ตร.ม.

ท่าเรือ

1,375.82 ตร.ม.

ลานหน้าอาคาร A , B

649.38 ตร.ม.

Building B

ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 993.76 ตร.ม.
1	ภายนอกอาคาร 113.98 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 993.76 ตร.ม.
รวม	1,987.52 ตร.ม.

ลานหน้าหอดอย

548.47 ตร.ม.

ทางเดินริมคลอง

345.65 ตร.ม.

Building C

ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 1,861.76 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 1,861.76 ตร.ม.
รวม	3,723.52 ตร.ม.

ลานจอดรถ

3,970.83 ตร.ม.

ลานกิจกรรม

1,509.18 ตร.ม.

Building D

ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 958.60 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 958.60 ตร.ม.
รวม	1,917.20 ตร.ม.

สะพาน Grand Piatto

198.20 ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร A - B

15.00 ตร.ม.

Building E

ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 583.92 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 583.92 ตร.ม.
รวม	1,167.84 ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร B - C

27.42 ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร B - S

69.47 ตร.ม.

Building S

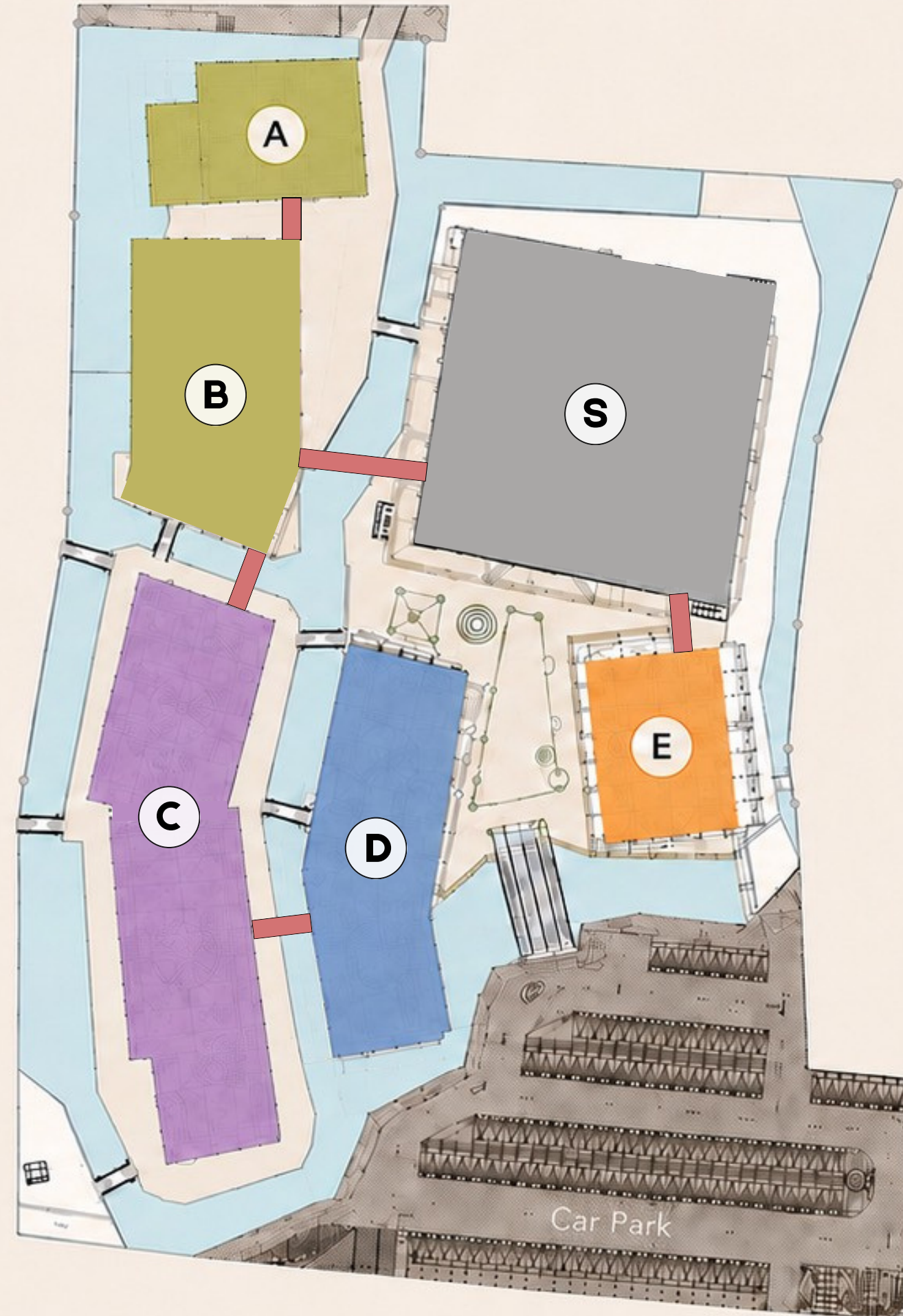
ชั้น	พื้นที่อาคารรวม
1	ภายในอาคาร 2,701.34 ตร.ม.
2	ภายในอาคาร 2,172.98 ตร.ม.
3	ภายในอาคาร 2,170.21 ตร.ม.
รวม	7,044.53 ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร C - D

26.16 ตร.ม.

ทางเชื่อมอาคาร E - S

19.13 ตร.ม.



2nd Floor Plan



Building A
Long Stay Residence



Building B
Long Stay Residence



Building C
Wellness Club



Building D
Day Care/Clinic



Building E
Longevity Clinic



Building S
Car Park



PROJECT VISION

From Community Mall to Wellness Ecosystem

Transforming an existing asset into a holistic wellness destination for all generations



HEALTHCARE

Medical clinics and specialist centers for comprehensive care



WELLNESS

Spa, holistic therapies and wellness programs for body and mind



SENIOR LIVING

Assisted living and memory care for quality senior life



LIFESTYLE

Retail, dining and lifestyle experiences that inspire healthy living



COMMUNITY

Spaces that connect people and build a supportive community



REHABILITATION

Rehab & therapy center with advanced equipment and expert care



PREVENTIVE MEDICINE

Health screening and preventive programs for long-term well-being



KEY MESSAGE

“A mixed-use wellness destination designed for all generations.”



FASTER TO MARKET

Utilizing existing structures and infrastructure



LOWER CAPEX

Reduced construction costs and development risks



STRONGER RETURNS

Multiple revenue streams from a resilient wellness ecosystem



SUSTAINABLE IMPACT

Improving quality of life and creating long-term community value

WELLNESS ECOSYSTEM MODEL

An Integrated Ecosystem for Well-Being in Every Stage of Life

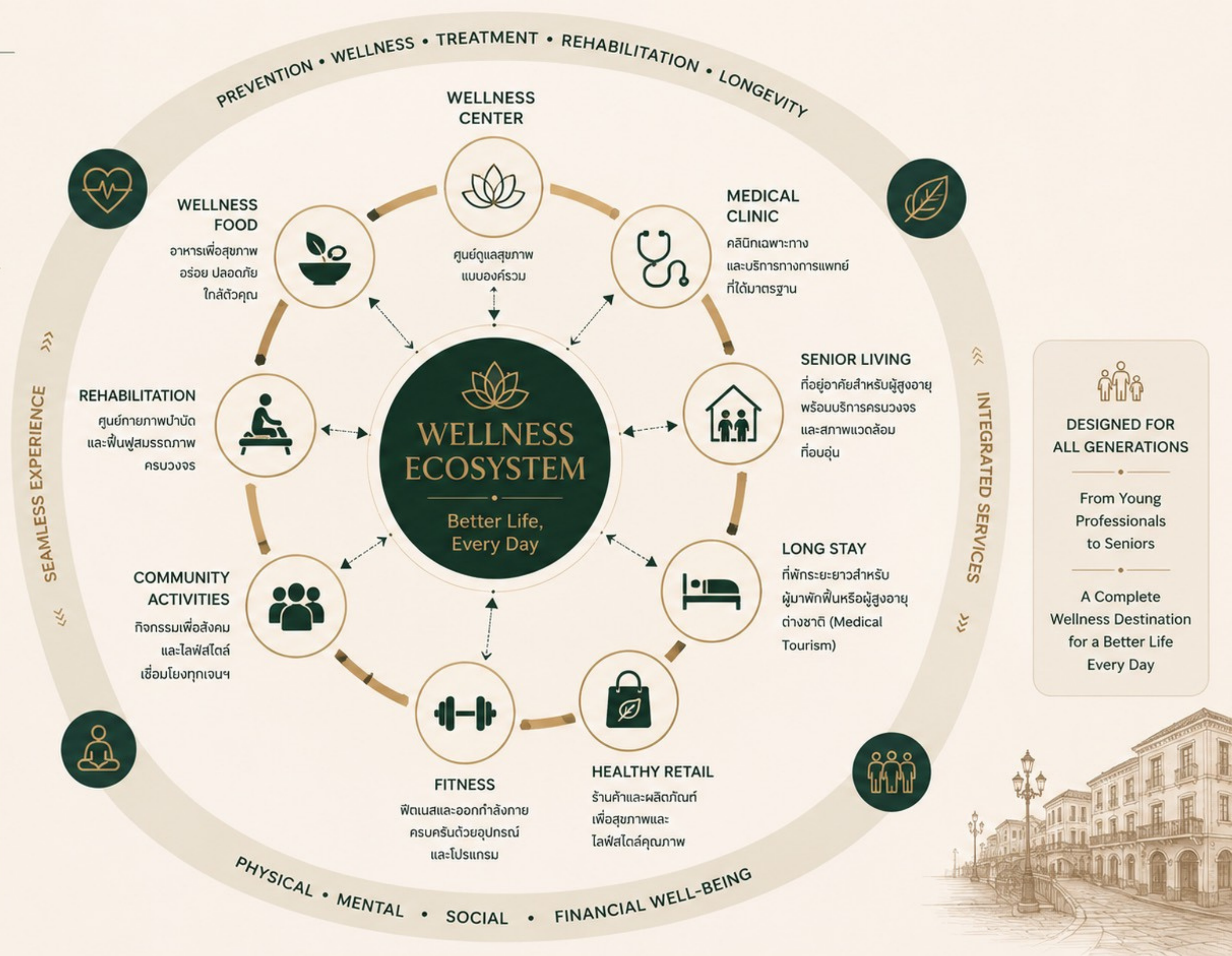
ONE DESTINATION.
COMPLETE WELL-BEING.
ALL GENERATIONS.

HOLISTIC CARE
ครบทุกมิติสุขภาพกาย ใจ และสังคม

SEAMLESS CONNECTION
เชื่อมโยงบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างลงตัว

BETTER TOGETHER
สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับทุกเจนเนอเรชัน

SUSTAINABLE VALUE
เพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และสร้างผลตอบแทนระยะยาวอย่างยั่งยืน



DESIGNED FOR
ALL GENERATIONS

From Young
Professionals
to Seniors

A Complete
Wellness Destination
for a Better Life
Every Day

RESIDENTIAL & LONG STAY CONCEPT



Wellness-Focused Living for Longer, Better Lives

Our residential and long stay offerings are designed to support well-being, recovery, and longevity — creating a home away from home for guests seeking quality of life and peace of mind.



DAILY / MONTHLY STAY

Flexible short to medium-term stays with premium services and wellness amenities.



RECOVERY STAY

Post-treatment recovery programs with medical support and personalized care in a comfortable environment.



MEDICAL TOURISM

Integrated healthcare and hospitality experience for international patients and companions.



JAPANESE RETIREMENT MARKET

Tailored long stay solutions for Japanese seniors seeking warm climate, safety, and quality care.



EXPAT SENIOR LIVING

Community living for expatriate seniors with lifestyle, social engagement, and wellness support.



Stable & Predictable
Cash Flow



High Occupancy
Potential



Scalable Across
Market Segments



Lower Development Risk
with Existing Asset



Long-Term Demand from
Aging & Global Population



WELLNESS MEDICAL SERVICES



Integrated medical and wellness services designed to enhance health, prevent disease, and support a longer, better life.

SERVICES:



PREVENTIVE HEALTH

Comprehensive health screenings and risk assessments to detect early, prevent, and stay healthy longer.



LONGEVITY PROGRAM

Personalized programs to slow aging, optimize vitality, and extend healthspan.



PHYSICAL THERAPY

Improve mobility, reduce pain, and restore function through expert physical therapy.



REHABILITATION

Personalized rehabilitation programs for post-surgery, injury, or illness recovery.



IV THERAPY

Nutrient infusion therapy to boost immunity, energy, and overall well-being.



HORMONE CLINIC

Hormone balance solutions tailored to support energy, mood, metabolism, and healthy aging.



TELEMEDICINE

Convenient access to doctors and specialists anytime, anywhere with secure teleconsultations.



Prevent Today,
Healthier Tomorrow



Personalized Care
for Every Individual



Medical Expertise
You Can Trust



Total Wellness
Mind, Body & Longevity



Technology-Enabled
Care, Anytime



Compassionate Care
Every Step of the Way

SENIOR LIVING SERVICES



Comprehensive care and supportive services designed to enhance quality of life, independence, and dignity for seniors.



KEY MESSAGE

“Thailand still lacks quality integrated senior wellness communities.”



ASSISTED LIVING

Personalized support with daily activities in a safe, comfortable and nurturing environment.



DAY CARE

Engaging daytime care with social activities, wellness programs, and nutritious meals.



MEMORY CARE

Specialized memory care programs in a secure setting with compassionate, trained staff.



NURSING SUPPORT

24/7 nursing care and health monitoring by professional nurses and care teams.



REHABILITATION PROGRAM

Personalized rehab programs to improve mobility, strength, and overall well-being.



Holistic Care
for Body & Mind



Safe, Secure &
Comfortable Living



Compassionate
Professional Team



Active Aging &
Wellness Focus



Growing Demand,
Strong Opportunity



Building Thailand's Leading
Senior Wellness Community

COMPETITIVE ADVANTAGE

STRONG FOUNDATIONS. SUSTAINABLE FUTURE.

A unique advantage set that drives long-term value and impact.



01



EXISTING ASSET

Leverages existing infrastructure and established land value for a faster, lower-risk development.



02



LARGE PARKING 173 CARS

Ample parking capacity enhances convenience and elevates customer satisfaction.



03



WATERFRONT ATMOSPHERE

Scenic waterfront setting creates a relaxing and premium experience that drives repeat visits.

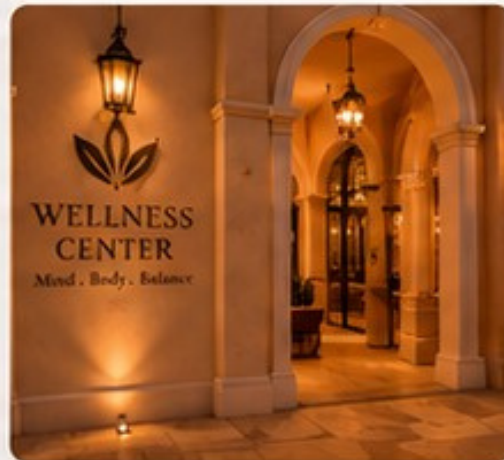


04



WELLNESS DESTINATION

Combines wellness, healthcare, and lifestyle offerings to meet the growing demand for holistic well-being.



05



URBAN ACCESSIBILITY

Located in a prime urban area with easy access to main roads, public transport, and key communities.



06



MULTI-GENERATION MARKET

Designed to serve all ages—from seniors to families—ensuring broad and sustainable demand.



07



LOWER REDEVELOPMENT COST

Utilizing existing structures reduces construction cost and development time, improving ROI.



WELLNESS CENTER. LONGER LIFE. GREATER VALUE.

WELL-BEING. WELL-LIVED.

Investment Opportunity

❖ Seeking Strategic Partner ❖

We are seeking experienced and visionary partners to co-develop a next-generation wellness and senior living destination in a prime urban location.



Joint Venture

Opportunity to co-invest and participate in long-term project development and asset growth.



Wellness Operator

Seeking wellness brands and operators specializing in holistic wellness, spa, fitness, preventive health, and lifestyle services.



Medical Partner

Collaboration opportunity for healthcare providers, clinics, rehabilitation centers, and specialized medical services.



Institutional Investor

Ideal for institutional investors seeking stable, recurring income opportunities in Thailand's growing wellness and aging society market.



BRAND POSITIONING



• POSITION

Urban Wellness Destination

A premium urban wellness destination where healing, nature, and community come together.

KEYWORDS



PREMIUM

Excellence in every experience



HEALING

Restore body, mind & spirit



GREEN

Live in harmony with nature



RESORT FEELING

Relaxed luxury every day



INTERGENERATIONAL COMMUNITY

A place for all ages to connect & thrive



WELLNESS FOR EVERY GENERATION

Blending premium care, natural surroundings, and meaningful connections to elevate every stage of life.



CUSTOMER EXPERIENCE JOURNEY

Seamless. Personalized. Empowering at Every Step.



1

ARRIVAL

Warm welcome and smooth check-in experience.



2

WELLNESS CHECK

Personalized wellness assessment to understand your needs and goals.



3

STAY

Enjoy comfortable accommodation designed for rest, recovery, and balance.



4

ACTIVITY

Engage in wellness activities that nurture body, mind, and spirit.



5

HEALTHCARE

Access professional medical care and holistic therapies tailored to you.



6

COMMUNITY

Connect with like-minded individuals and build meaningful relationships.



7

LONG-TERM MEMBERSHIP

Continue your wellness journey with exclusive benefits and lifelong support.



BETTER LIFE, EVERY DAY

A holistic journey that transforms today and enhances every tomorrow.



Holistic Care



Meaningful Connection



Trusted Healthcare



Lifelong Wellness



Why Invest Now?

A Unique Opportunity in Thailand's Growing Wellness Economy



Aging Society

Thailand is rapidly becoming an aging society, driving long-term demand for senior living, wellness, and healthcare services.



Wellness Trend

Consumers are shifting toward preventive healthcare and wellness-focused lifestyles, creating strong growth opportunities in the wellness industry.



Existing Asset

The project utilizes an existing large-scale property, reducing development time and enabling faster business activation.



Prime Urban Location

Strategically located in Watcharapol–Ramindra area with easy access to major roads, expressways, and surrounding communities.



Recurring Revenue

Multiple income streams from long-stay residences, wellness services, clinic operations, retail, and healthcare-related businesses.



First Mover in Area

One of the first integrated wellness & senior living destinations in the area, creating strong competitive positioning and market recognition.



*Positioned at the intersection of wellness, healthcare, and long-term living —
the future of sustainable urban investment.*





VENICE

Wellness & Senior Living



VENICE is not just
a property redevelopment.

It is the future wellness destination
for Bangkok's next generation lifestyle.

CONTACT US



T: +66 (0) 9 6363 3633



assets@iris.co.th



www.iris.co.th/assets-iris

